

**Investieren nahe dem Golfplatz –  
2-Zimmer-Anlegerwohnung im 3. OG mit Lift!**



Wohnraum

**Objektnummer: 1793/158**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4531 Kematen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.675,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bruttopreis inkl. 20 % USt. – Anlegerpreise (netto) auf Anfrage!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### BSc Sara Hufnagl

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

T +43 650 3069982

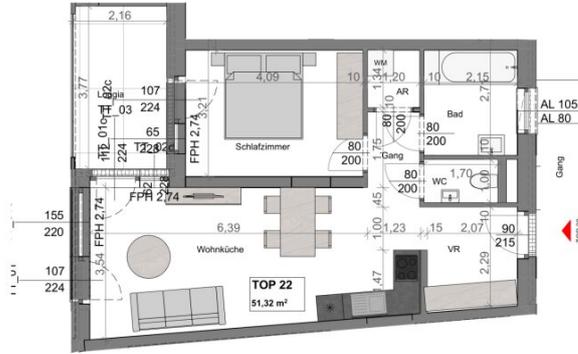
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# TOP 22



VERKAUFSPLAN  
 TOP 22 1:75



2. Obergeschoß

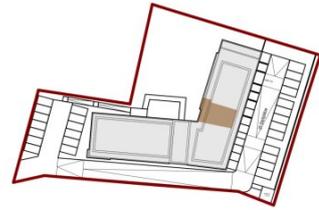
Wohnen, TOP 22	
AR	1,52
Bad	5,30
Gang	2,11
Schlafzimmer	11,74
VR	5,02
WC	1,70
Wohnküche	24,13
<b>Total</b>	<b>51,32 m²</b>

Loggia, TOP 22	
Loggia	8,27
<b>Total</b>	<b>8,27 m²</b>

Keller, TOP 22	
Keller 22	6,18
<b>Total</b>	<b>6,18 m²</b>

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- & Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Planmaß- und Kotenänderungen vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Neu Maße erforderlich!

**VORABZUG. Maßangaben vorbehaltlich technischer Änderungen.**  
**Alle Maße sind Rohbaumaße. Koten und Materialien unverbindlich.**



# Objektbeschreibung

## Kapitalanlage mit Perspektive – 28 hochwertige Anlegerwohnungen in Top-Lage zwischen Linz, Wels & Steyr

### Jetzt noch exklusive Anlegerangebote für 5 Wohnungen verfügbar!

Für kurze Zeit bieten wir bei ausgewählten Einheiten attraktive Sonderkonditionen – ideal für Kapitalanleger, die gezielt in nachhaltige Immobilienwerte investieren möchten. Mit *Nobile Greenville* entsteht ein modernes Wohnprojekt in Kematen an der Krems, einer aufstrebenden Gemeinde im oberösterreichischen Zentralraum. Die 28 exklusiven Eigentumswohnungen verbinden stilvolle Architektur mit energieeffizienter Bauweise – und bieten somit eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Immobilienwerte mit Entwicklungspotenzial setzen.

### Investieren in Qualität & Lage

Das Projekt punktet durch seine strategische Lage zwischen den Städten Linz, Wels und Steyr – Regionen mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, hoher Lebensqualität und kontinuierlicher Nachfrage nach Mietwohnungen.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 121 m<sup>2</sup> und überzeugen durch:

- durchdachte Grundrisse mit hoher Vermietbarkeit
  
- großzügige Freiflächen (Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten)
  
- hochwertige Ausstattungsdetails, u.a.:
  - Fußbodenheizung mittels Fernwärme
  
  - Photovoltaikanlage
  
  - E-Ladestationen

- Elektrische Außenbeschattung
- Echtholzparkett & großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung u.a. von Villeroy & Boch
- und vieles mehr

Neben den modernen Wohnstandards bietet das Projekt zahlreiche Zusatznutzen, die für zukünftige Mieter besonders attraktiv sind:

- hauseigener Fitnessraum zur kostenlosen Nutzung
- naturnahe Umgebung mit Rad- und Wanderwegen
- renommierter 27-Loch-Golfplatz in unmittelbarer Nähe
- hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen

### **Zukunftssichere Bauweise – nachhaltiger Investmentfaktor**

- Energieeffiziente Niedrigenergiebauweise
- Geringe Betriebskosten durch moderne Haustechnik
- E-Mobilität: TG- & Freiplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- Ökologisch orientiertes Gesamtkonzept

## **Jetzt informieren & die letzten Anlegerangebote sichern!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap