

Stilvoll wohnen. Nachhaltig leben. Ideal gelegen -Nobile Greenville



Wohnraum

Objektnummer: 1793/70

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4531 Kematen an der Krems |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 51,30 m ² |
| Nutzfläche: | 59,59 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Keller: | 6,18 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66 |
| Kaufpreis: | 219.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 3.675,11 € |
| 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

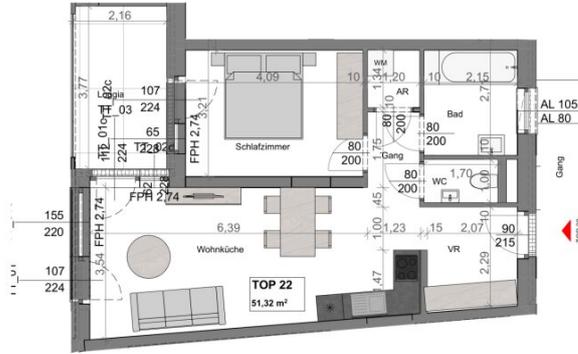
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 22



VERKAUFSPLAN
 TOP 22 1:75



2. Obergeschoß

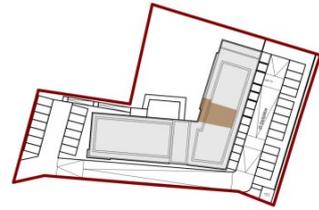
| Wohnen, TOP 22 | |
|----------------|-----------------|
| AR | 1,52 |
| Bad | 5,30 |
| Gang | 2,11 |
| Schlafzimmer | 11,74 |
| VR | 5,02 |
| WC | 1,70 |
| Wohnküche | 24,13 |
| Total | 51,32 m² |

| Loggia, TOP 22 | |
|----------------|----------------|
| Loggia | 8,27 |
| Total | 8,27 m² |

| Keller, TOP 22 | |
|----------------|----------------|
| Keller 22 | 6,18 |
| Total | 6,18 m² |

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 Kantenänderungen 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

28 exklusive & hochwertige Eigentumswohnungen *zwischen Linz, Wels & Steyr*

Mit **Nobile Greenville** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt **28 stilvollen Eigentumswohnungen**, die Design, Wohnkomfort und Umweltbewusstsein perfekt vereinen. In bester Lage **zwischen Wels, Linz und Steyr** im Herzen von **Kematen an der Krems**, mit optimaler Anbindung an den oberösterreichischen Zentralraum, bietet das Projekt sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern ein hochwertiges Zuhause – oder eine zukunftssichere Investition.

Wohnen mit Stil & Qualität

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit **durchdachten Grundrissen** und Wohnflächen zwischen ca. 48 m² und 121 m².

Jede Einheit verfügt über großzügige **Freiflächen** – wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten – und schafft so ein offenes Wohngefühl mit direktem Bezug zur Natur.

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt höchste Ansprüche:

- **Fußbodenheizung** mittels effizienter **Fernwärme**
- **Photovoltaikanlage** zur umweltschonenden Energiegewinnung
- **Elektrische Außenbeschattung** für sommerlichen Wärmeschutz
- **Edler Echtholzparkett** in den Wohnräumen
- **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** in Bad & WC
- **Moderne Badausstattung** u.a. mit Keramik von Villeroy & Boch
- **Schiebetüren zu Terrassen & Gärten** für ein offenes Raumgefühl

Mehrwert für Gesundheit & Freizeit

Umgeben von Natur bietet Nobile Greenville ideale Bedingungen für Freizeit & Erholung:
Wandern, Radfahren, Spaziergehen – direkt vor der Haustür.

Um auch bei Schlechtwetter fit und aktiv zu bleiben, steht allen Bewohnern ein **hauseigener Fitnessraum exklusiv zur Verfügung**.

Nachhaltig & zukunftsfit

Das gesamte Projekt wird nach modernsten ökologischen Standards errichtet:

- **Photovoltaikanlage**
- **Niedrigenergiebauweise**
- **E-Mobilität:** Tiefgaragen- und Frestellplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- **Geringe Betriebskosten** durch energieeffiziente Technik

Auch für Investoren erhältlich – zum attraktiven Anlegerpreis mit Steuervorteilen und Frühkäuferbonus.

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