

## **Exklusive 3- Zimmerwohnung mit Weitblick - Nobile Greenville**



**Objektnummer: 1793/60**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4531 Kematen an der Krems               |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 67,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 81,51 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Keller:                       | 9,70 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 289.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.545,58 €                              |
| 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 12

VERKAUFSPLAN  
TOP 12 1:75

1. Obergeschoß

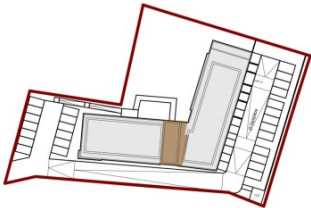
| Wohnen, TOP 12 |       |
|----------------|-------|
| AR             | 3,20  |
| Bad            | 6,71  |
| Schlafzimmer   | 10,14 |
| Schlafzimmer   | 12,79 |
| VR             | 4,45  |
| WC             | 1,57  |
| Wohnküche      | 28,13 |
| 66,99 m²       |       |

| Loggia, TOP 12 |       |
|----------------|-------|
| Loggia         | 14,52 |
| 14,52 m²       |       |

| Keller, TOP 12 |      |
|----------------|------|
| Keller 12      | 9,70 |
| 9,70 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! Kanten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar, Nahtmaße erforderlich!

VORABZUG. Maßangaben vorbehaltlich technischer Änderungen.  
Alle Maße sind Rohbaumaße. Kanten 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 zukunftsichere Investition.

### **Wohnen mit Stil & Qualität**

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit **durchdachten Grundrissen** und Wohnflächen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 121 m<sup>2</sup>.

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