

Ihre neues Zuhause - Stilvoll. Nachhaltig. Ideal gelegen



Objektnummer: 1793/58

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:	70,00 m ²
Nutzfläche:	80,05 m ²
Zimmer:	3
Keller:	7,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	298.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.722,67 €
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.







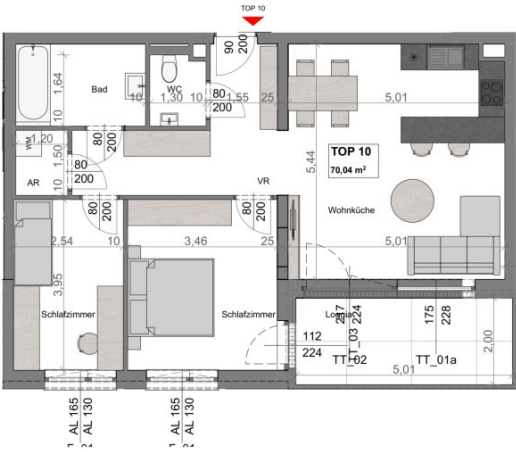
TOP 10

VERKAUFSPLAN
TOP 10 1:75

1. Obergeschoß

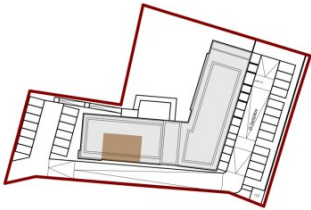
Wohnen, TOP 10	
AR	1,87
Bad	5,63
Schlafzimmer	10,01
Schlafzimmer	13,66
VR	10,14
WC	2,03
Wohnküche	26,70
70,04 m²	

Loggia, TOP 10	
Loggia	10,01
10,01 m²	
Keller, TOP 10	
Keller 10	7,65
7,65 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. Planenummer- und Kottenänderungen vorbehalten! Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar, Raummaße erforderlich!

VORABZUG. Maßangaben vorbehaltlich technischer Änderungen.
Alle Maße sind Rohbaumaße. Kotten 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