# Ihr neues Zuhause, direkt beim Golfclub & mit großzügigem Garten

**Objektnummer: 1793/48**

**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:** | 70,70 m² |
| **Nutzfläche:** | 78,16 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 44,90 m² |
| **Keller:** | 6,02 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.825,49 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

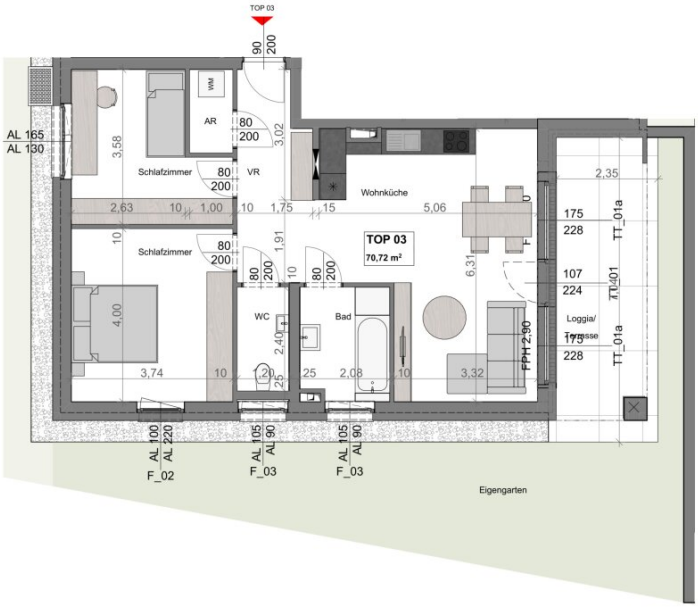
## Ihr Ansprechpartner

**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 03

**VERKAUFSPLAN**
TOP 03 1:75

N

## Erdgeschoß

| Wohnen, TOP 03 | |
|---|---|
| AR | 1,89 |
| Bad | 5,32 |
| Schlafzimmer | 11,03 |
| Schlafzimmer | 14,94 |
| VR | 6,87 |
| WC | 2,88 |
| Wohnküche | 27,79 |
| | 70,72 m² |

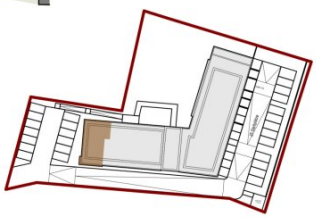
| Terrasse, TOP 03 | |
|---|---|
| Loggia | 7,44 |
| Terrasse | 8,86 |
| | 16,30 m² |

| Keller, TOP 03 | |
|---|---|
| Keller 03 | 6,02 |
| | 6,02 m² |

| Eigengarten, TOP 03 | |
|---|---|
| Eigengarten | 44,93 |
| | 44,93 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. Planausmaß- und Kotenänderungen vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar, Naturmaße 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 & Freitzeit

Umgeben von Natur bietet Nobile Greenville ideale Bedingungen für Freizeit & Erholung: **Wandern, Radfahren, Spazierengehen** – 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 Freistellplätze 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