

**Ihr neues Zuhause, direkt beim Golfclub – exklusiv & hochwertig**



**Objektnummer: 1793/201**

**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:                   | 67,60 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 85,80 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Keller:                       | 7,49 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.438,23 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Rastl**

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

T +43 664 932 15 955  
H +43 664 932 15 955

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







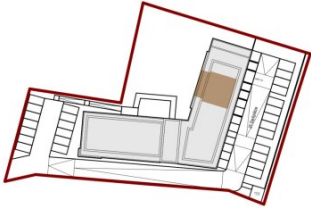
# TOP 23

VERKAUFSPLAN  
TOP 23 1:75

2. Obergeschoß

| Wohnen, TOP 23 |       |
|----------------|-------|
| AR             | 2,33  |
| Bad            | 5,32  |
| Schlafzimmer   | 11,08 |
| Schlafzimmer   | 12,30 |
| VR             | 8,06  |
| WC             | 1,83  |
| Wohnküche      | 26,65 |
| 67,57 m²       |       |

| Loggia, TOP 23 |       |
|----------------|-------|
| Loggia         | 18,23 |
| 18,23 m²       |       |
| Keller, TOP 23 |       |
| Keller 23      | 7,49  |
| 7,49 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, Naturmaße 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.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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