

## **Elegantes Erstbezug-Domizil in Kematen - mit Terrasse, Garten/Balkon & Carportstellplatz!**



**Objektnummer: 4417/1584**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienbetreuung und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Weizenweg                               |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4531 Kematen an der Krems               |
| Baujahr:                      | 2027                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 74,64 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 92,93 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 24,82 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

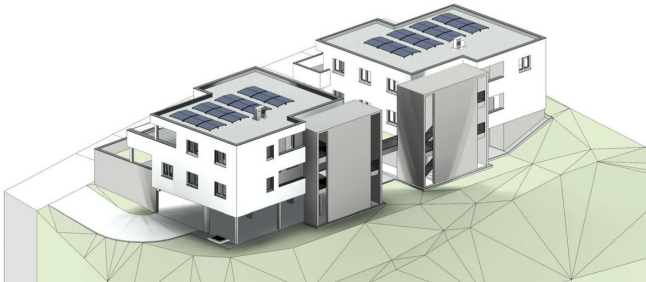


### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

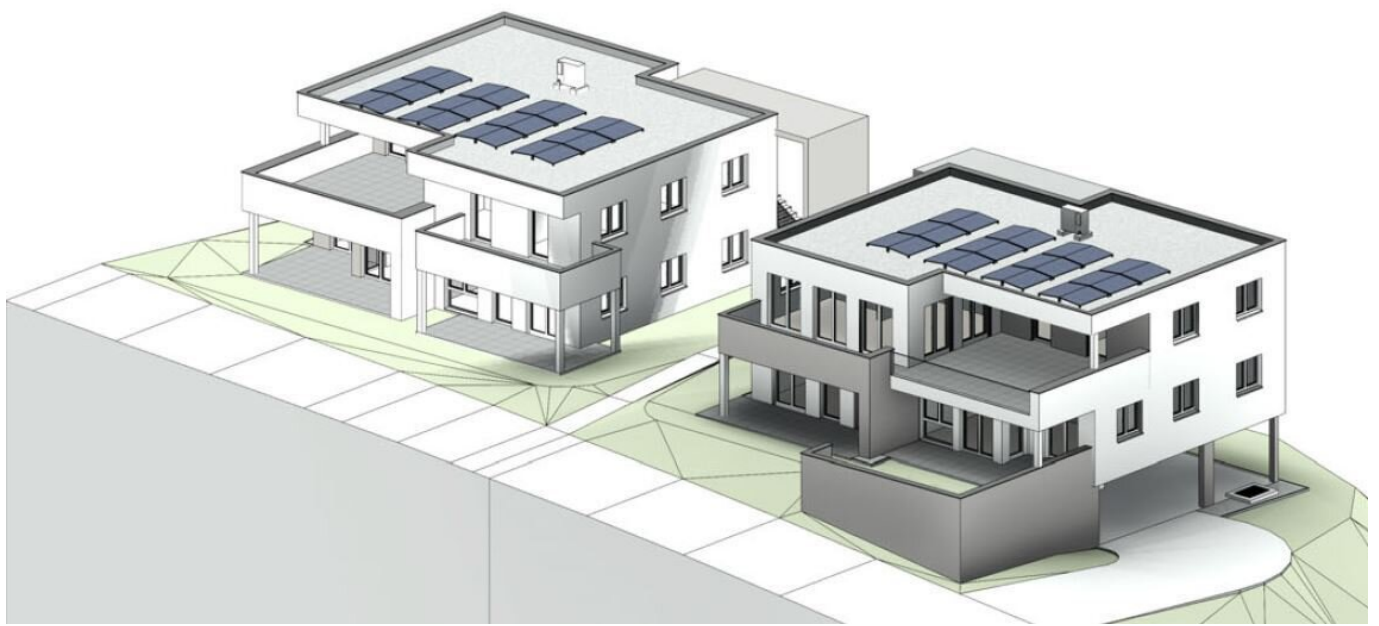
Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

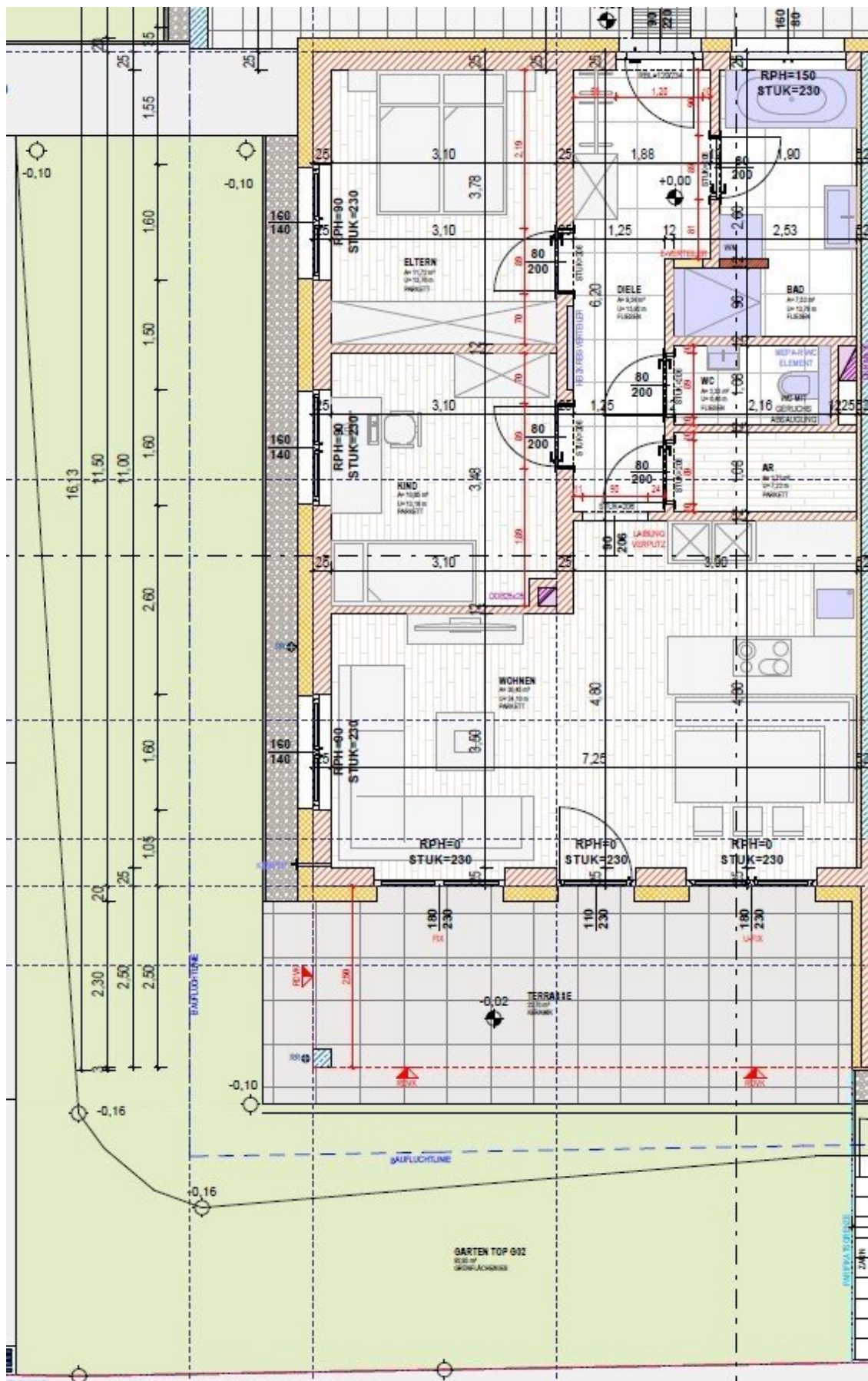
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





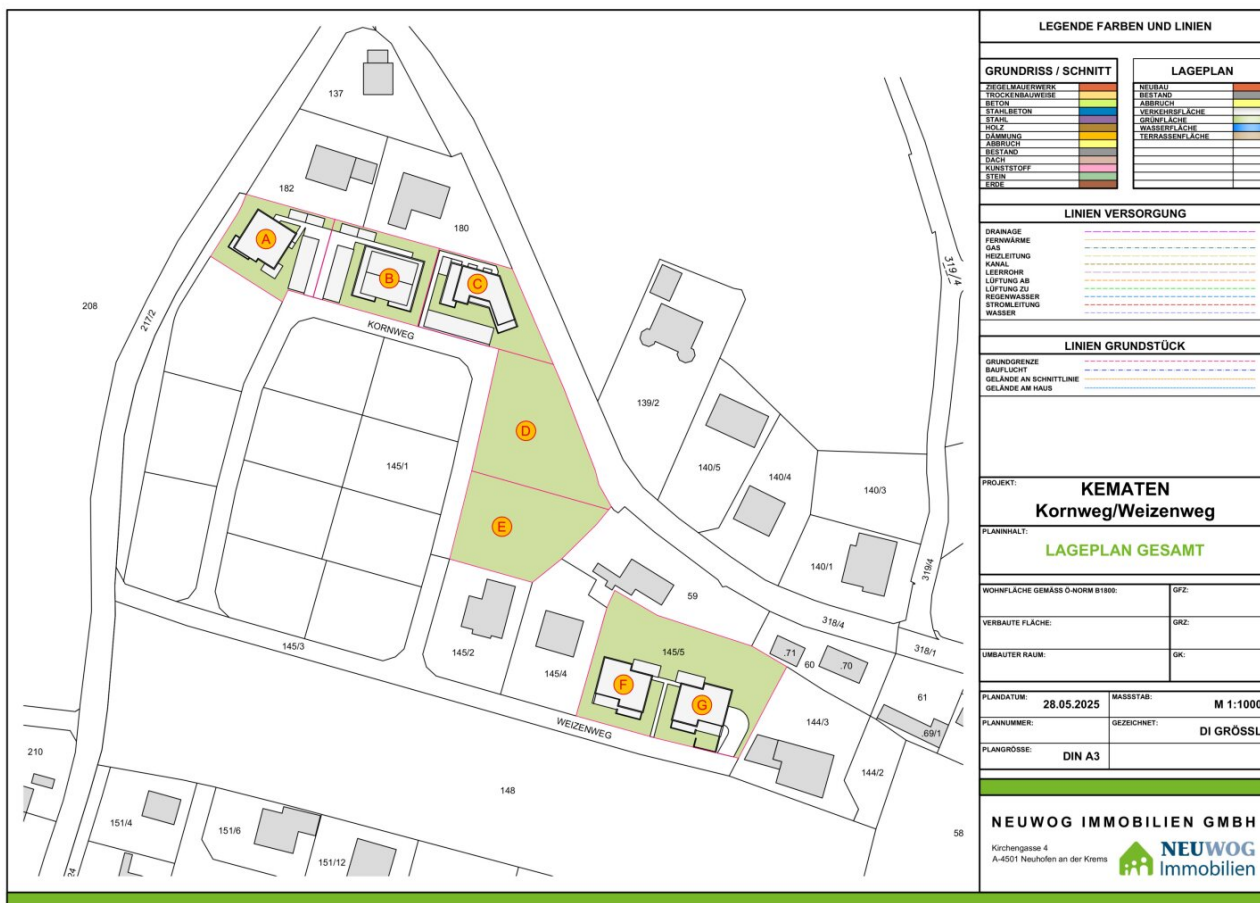


Symbolbild - Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN M 1:500







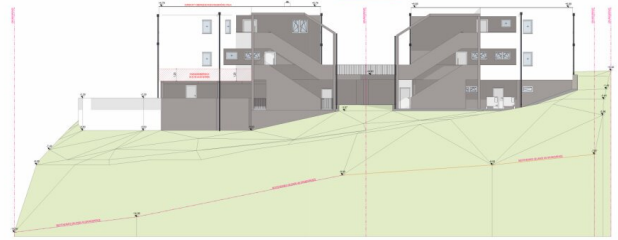
LAGERPLAN M 1:500



ANSICHT WEST M 1:100



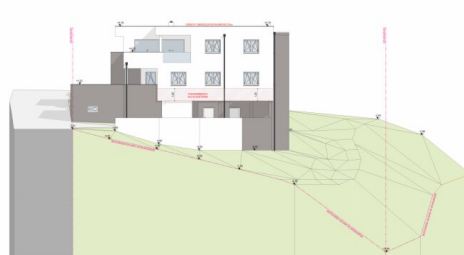
ANSICHT NORD M 1:100



ANSICHT SÜD M 1:100

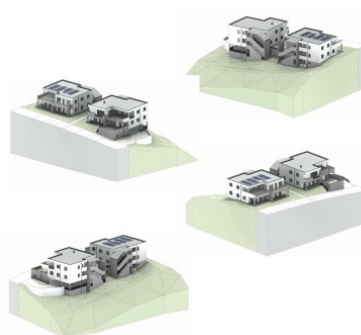


ANSICHT OST M 1:100



| AUSFÜHRUNGSPLAN                                                                                       |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROJEKT</b><br>2. WOHNGELASSE MIT 21 WOHNUNGEN UND GEBÄUDEANLAGE<br>KELLERPLATZ 2008 / 1. STAGE 10 |                                                                         |
| <b>VERFÜGBAR:</b><br>1. WOHNGELASSE<br>2. WOHNGELASSE<br>3. WOHNGELASSE                               | <b>VERFÜGBAR:</b><br>1. WOHNGELASSE<br>2. WOHNGELASSE<br>3. WOHNGELASSE |
| <b>VERFÜGBAR:</b><br>1. WOHNGELASSE<br>2. WOHNGELASSE<br>3. WOHNGELASSE                               | <b>VERFÜGBAR:</b><br>1. WOHNGELASSE<br>2. WOHNGELASSE<br>3. WOHNGELASSE |
| <b>ÄNDERUNGEN</b>                                                                                     |                                                                         |
| 1. Änderung: ...<br>2. Änderung: ...<br>3. Änderung: ...                                              |                                                                         |
| 21.10.2023<br>NEUWOG Immobilien                                                                       |                                                                         |





WOHNHAUS MIT 3 WOHN-EINHEITEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN  
(HAUS-G)

WOHNHAUS MIT 3 WOHN-EINHEITEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN  
(HAUS-G)

|                                                                                          |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HAUPTBEREICH</b><br><b>NEUWOG BAU GMBH</b><br>Kirchweg 4<br>4581 Neudorf an der Riene | <b>GRÜNDUNGSBEREICH</b><br><b>HÖRTHAUSER GÜTHER</b><br>Behnken 4<br>4531 Kematen an der Riene |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                   |               |                  |
|-----------------------------------|---------------|------------------|
| INHALT                            | SEITE         | WISSEN           |
| M 1:00 Grundriss Obergeschoss     | 4531          | Kernan a.d. Krom |
| M 1:00 Grundriss Retentionsbecken | 1455 und 1456 |                  |
|                                   | 45510         | Kernan a.d. Krom |

## ÄNDERUNGEN

[illegible]

Datum: 23.10.2025  
 AP06  
 Dipl.-Ing. Grottel



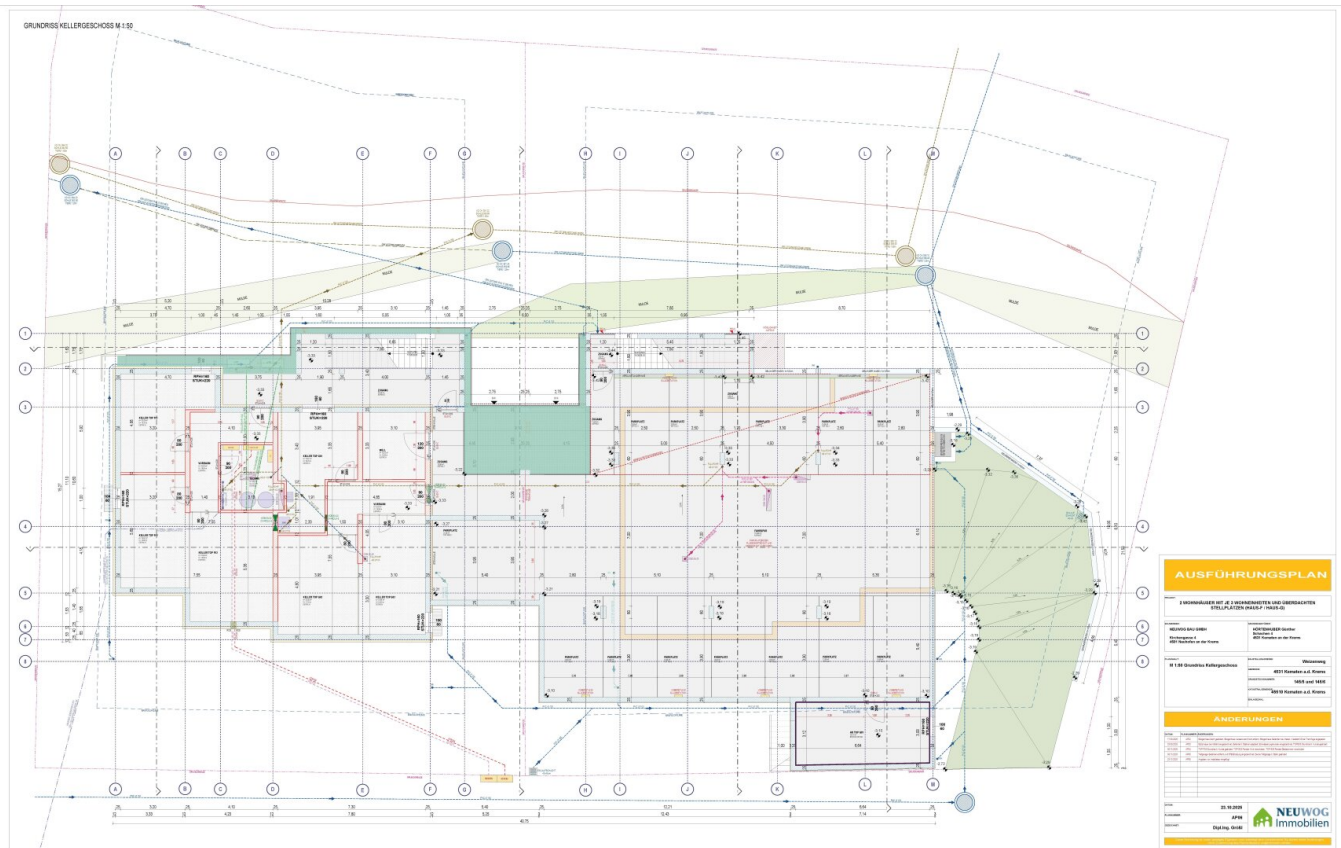
2 WOHNHÄUSER MIT JE 3 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN  
STELLPLÄTZEN (HAUS-P / HAUS-Q)

[illegible]

## ÄNDERUNGEN

[illegible]

Datum: 25.10.2021  
 Funktion: APH  
 Unterschrift: Dept. Ing. Günter



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl, das Ihresgleichen sucht. Mit einer großzügigen Fläche von 74,64 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss ist diese Wohnung der perfekte Ort für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles neu und nach neuesten Standards gestaltet ist. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen.

Ein Highlight ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse und lassen Sie sich von dem herrlichen Fern- und Grünblick verzaubern. Ihre private Oase ist der perfekte Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkettboden sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar entspannen.

Ein weiteres Plus sind die zwei Stellplätze, die Ihnen das Parken erleichtern. Zudem ist ein Carport vorhanden, das zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Diese Gartenwohnung in Kematen an der Krems ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihr Leben in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Kaufpreis von 375.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und freuen Sie sich auf einen Lebensstil, der sowohl Komfort als auch Naturverbundenheit vereint. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich zu zeigen!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <4.350m

Klinik <4.625m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <775m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <475m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <4.875m

Polizei <4.225m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.175m

Bahnhof <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap