

**Alltag trifft Leichtigkeit - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit
südlicher Loggia, offenem Wohngefühl und ruhiger Lage
in Kematen an der Krems**



Objektnummer: 6674/333

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 6230465
H +43 676 6230465

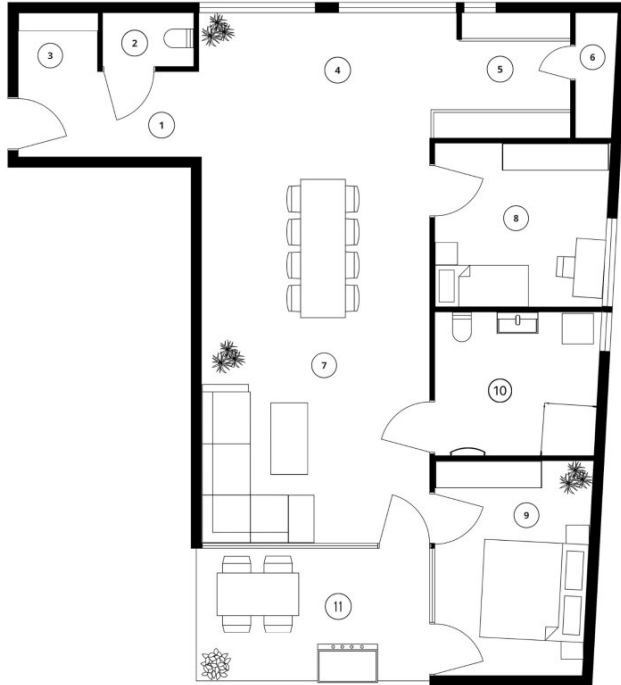








GRUNDRISSPLAN



Alltag trifft Leichtigkeit

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit südlicher Loggia, offenem Wohngefühl und ruhiger Lage in Kematen an der Krems



Adresse: Auweg 15, 4531 Kematen an der Krems

01	VORRAUM	ca. 5,00 m ²
02	WC	ca. 2,00 m ²
03	GARDEROBE	ca. 1,00 m ²
04	ESSEN	ca. 11,00 m ²
05	KÜCHE	ca. 5,00 m ²
06	AR	ca. 2,00 m ²
07	WOHNEN	ca. 27,00 m ²
08	ZIMMER	ca. 11,00 m ²
09	SCHLAFEN	ca. 12,00 m ²
10	BADEZIMMER	ca. 8,00 m ²

Wohnfläche: ca. 84,00 m²
11 LOGGIA ca. 9,00 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Mai 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Alltag trifft Leichtigkeit

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit südlicher Loggia, offenem Wohngefühl und ruhiger Lage in Kematen an der Krems

Willkommen am Auweg in Kematen an der Krems und in einer Wohnung, die Ruhe, Licht und kurze Wege zu einem angenehm stimmigen Wohngefühl verbindet. Hier entsteht schon beim Eintreten das Gefühl, angekommen zu sein: klar geschnitten, freundlich angelegt und mit einer südlich ausgerichteten Loggia, die den Wohnraum auf charmante Weise nach draußen erweitert.

Der Vorraum empfängt Sie mit Platz für Garderobe und Alltag. Von hier öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der als **zentraler Mittelpunkt der Wohnung** wirkt. Hier findet das Leben statt: gemeinsame Abendessen, ruhige Stunden auf dem Sofa, Gespräche mit Freunden oder der erste Kaffee am Morgen. Die offene Gestaltung lässt den Raum hell, frei und einladend wirken.

Die Küche befindet sich in **einem eigenen, offen gestalteten Bereich**, der sich stimmig an den Wohn- und Essbereich anschließt. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen - praktisch im Alltag, angenehm für gesellige Stunden und ideal für alle, die ein offenes Wohngefühl schätzen.

Links vom offenen Wohn- und Essbereich befindet sich der Master Bedroom. Er überzeugt durch seine attraktive Ecklage, **die großzügige Glasfläche** und den direkten Zugang zur Loggia. Dadurch entsteht ein besonderes Wohngefühl, das Helligkeit, Offenheit und privaten Rückzug auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist **die südlich ausgerichtete Loggia**. Sie ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Master Bedroom erreichbar und wird dadurch zu einem echten Lieblingsplatz. Morgens die Tür öffnen, frische Luft hereinlassen, am Abend noch einmal draußen sitzen und den Tag ausklingen lassen - dieser geschützte Außenbereich schenkt der Wohnung eine besondere Leichtigkeit.

Das weitere Zimmer wird am Morgen **von sanftem Tageslicht** begleitet und ergänzt den privaten Bereich der Wohnung auf harmonische Weise. Es bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe - ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, ruhiger Rückzugsort oder Homeoffice mit freundlicher Morgensonne.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für praktischen Komfort im täglichen Wohnen. Besonders

praktisch ist **der separat versperrbare Abstellraum** direkt vor der Wohnungseingangstüre – ideal für Dinge, die schnell griffbereit sein sollen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes und geschütztes Parken im Alltag. Zusätzlich stehen rund um das Haus weitere freie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap