

**# RESERVIERT# Exklusives Wohnen in Kematen am
Innbach – Ihr stilvolles Refugium in Ruhelage mit
Weitblick!**



Objektnummer: 1537/133

Eine Immobilie von PRO Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4633 Kematen am Innbach
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Nutzfläche:	271,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	900,00 m ²
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 29,00
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Sonstige Kosten:	55,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Roxana Penkov

PRO Estate GmbH
Stadlhofstraße 65
4600 Wels



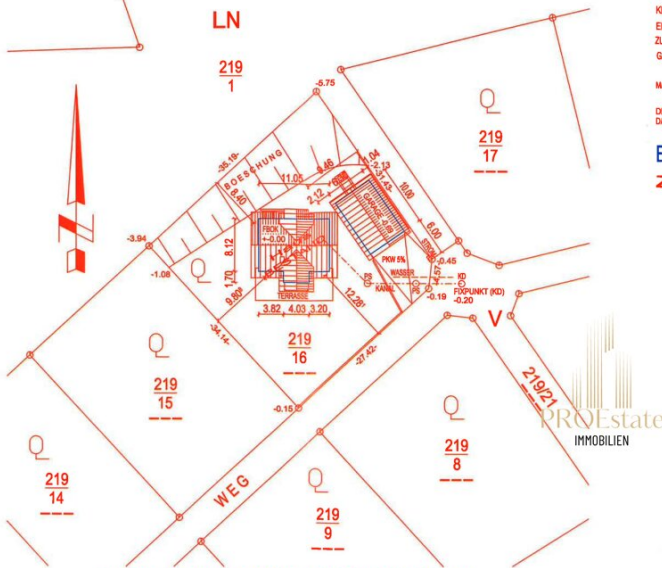








LAGEPLAN M 1:500



ICH ERHEBE GEGEN DAS BAUVORHABEN SCHNEIDER AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.: 219/16 KG KEMATEN LAUT VORLIEGENDEM PLAN VOM 04.07.2016 KEINE EINWENDUNGEN.

GRST. 219/1, EZ. 155 REISINGER MARIANNE SEE 58 4633 KEMATEN/INNENBACH
UNTERSCHRIFT *Marianne Reisinger*

GRST. 219/15 EZ. 576 REISINGER CLAUDIA SEE 58 4633 KEMATEN/INNENBACH
UNTERSCHRIFT *Claudia Reisinger*

GRST. 219/8 EZ. 536 Thomas Hoffner See 51 4633 Kematen am Innbach
UNTERSCHRIFT *Thomas Hoffner*

GRST. 219/9 EZ. 537 HINNENBERGER HELMUTH & ELISABETH SEE 53 4633 KEMATEN/INNENBACH
UNTERSCHRIFT *Helmut Hinnenberger*

GRST. 219/17 EZ. 534 GADERER WALTER & HELENE SEE 50 4633 KEMATEN/INNENBACH
UNTERSCHRIFT *Walter Gaderer*

GRST. 219/19 EZ. 500 OFFENTLICHES GUT MARKTGEM. KEMATEN/INNENBACH 4633 KEMATEN/INNENBACH
UNTERSCHRIFT

TECHNISCHE DATEN
BEBAUTE FLÄCHE 96.58(HAUS) + 63.00(GARAGE) = 159.58 M²

UMBAUTER RAUM
KELLER 91.83 x 2.82 = 258.96 M³
ERDG. 96.58 x 5.78 = 558.23 M³
ZUSAMMEN 817.19 M³
GARAGE 63.00 x 3.80 = 239.40 M³

- STAMFBETON
- STAHLBETON
- VOLZZIEGEL
- MANTELBETON
- HOLZBLOCK
- HOLZKONSTRUKTION MIT WÄRMEDÄMMUNG

MAßSTÄBEN VON +2% VORBEHALTEN GARAGE = 55.10 M²

DIESER PLAN IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANVERFASSERS (ERHEBERRECHT) UND DARF NUR ZUM VERTRÄGLICH VEREINBARTEN ZWECK VERWENDET WERDEN.

EINREICHPLAN

M: 1:100

zur Errichtung einer Garage in
4633 KEMATEN/INNENBACH
GRST. 219/16

GRUNDSTÜCKSNUMMER 219/16
EINLAGEZAHL 564
KATASTRALGEMEINDE 4633 KEMATEN (44011)
BEZIRK 4710 GRIESKIRCHEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE 1116 M²
DARVON BEBAUT 13.73 %

RAUM FÜR BEHÖRDLICHE VERMERKE
bis Bestenfallsantrag
bestanden keine Beanträge
Kontrolliert durch Bau-
Vollzug
Hinweise:
- 1 Stk. Feuertür nach ÖNORM B
- 1 Stk. Feuerlöscher in 1. Etage
- Treppenabstufung (Vorbereitung durch
Anschl. + Fliesen/Platz) in 1. Etage
Boden

FÜR HERRN JUERGEN UND FRAU REGINA

SCHNEIDER

PER ADRESSE SEE 52
4633 Kematen am Innbach

BAUWERBER
Jürgen Schneider
Regina Schneider

GRUNDEIGENTÜMER
Jürgen Schneider
Regina Schneider

PLANVERFASSER
HÖRMANN
Innen- & Außenbau AG
Hörsinghof 11, 4352 St. Peter/Au
Tel: 07477 44708
Fax: 07477 44708

BAUFÜHRER
HÖRMANN
Innen- & Außenbau AG
Hörsinghof 11, 4352 St. Peter/Au
Tel: 07477 44708
Fax: 07477 44708

Marktgemeindeamt
Kematen am Innbach
Bezirk Grieskirchen, OÖ

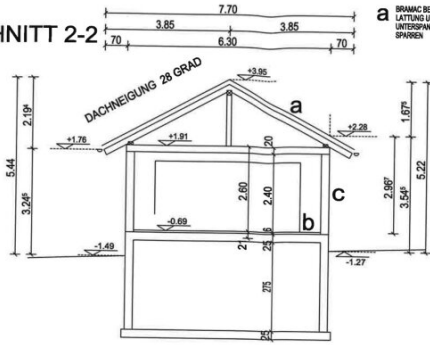
„BAUFREISTELLUNG“

Zahl: Bau - 2/27-2016 vom 29.12.2016
Die zu entrichtende Gebühr beträgt € 7,80

Der Bürgermeister
(Klaus Bachmair)

PLANNUMMER	GEZ.	GEPR.	DATUM	GRÖßE	ÄNDERUNG
108673/107	JS		04.07.2016	3x43	

SCHNITT 2-2



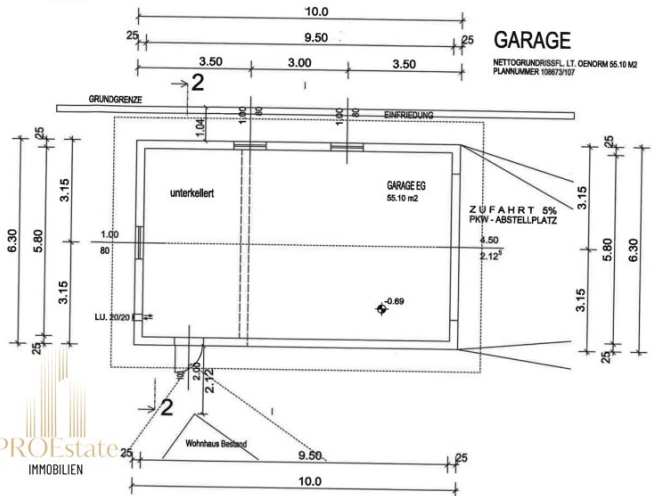
a BRAMAC BETONDACHSTEIN
LÄTTUNG UND KONTERLÄTTUNG
UNTERSCHÜNNEN
SPÄHLEN

60MM ESTRICH (GELDICHT)
200MM ARMierter UNTERLAGSBETON
FOLIE
ROLLERUNG

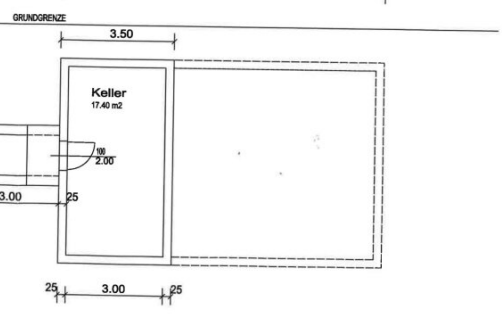
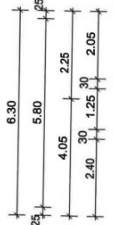
c KALKZEMENTPUTZ
BETONERMAUERWERK
KALKZEMENTPUTZ

GARAGE

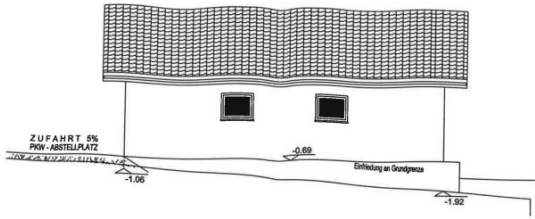
NETTOGRUNDRISSE FL. OENORM 55.10 M2
PLANNUMMER 19873107



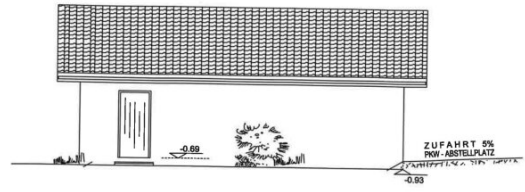
PROFstate
IMMOBILIEN



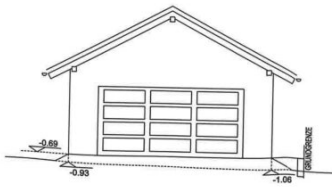
ANSICHT NORD - OST



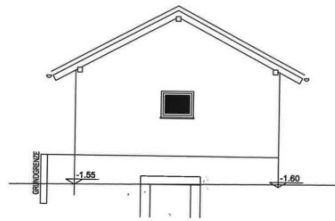
ANSICHT SUED - WEST



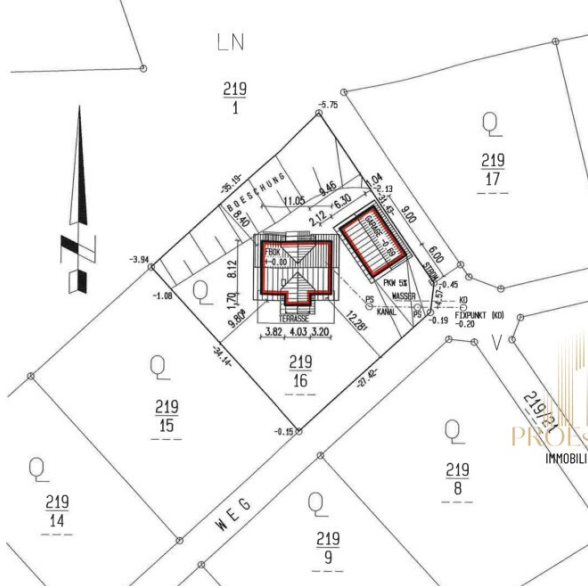
ANSICHT SUED - OST



ANSICHT NORD - WEST



LAGEPLAN M 1: 500



TECHNISCHE DATEN

BEBAUTE FLÄCHE 96,58 (HAUS) + 56,70 (GARAGE) = 153,28 M²

UNBAUTER RAUM

KELLER 91,83 x 2,82 = 258,96 M³

ERDG. 96,58 x 5,78 = 558,23 M³

ZUSAMMEN 817,19 M³

GARAGE 56,70 x 3,80 = 215,46 M³

- STAMFBETON
- STAHLBETON
- VOLZZIEGEL
- MANTELBLETON
- HOHLBLOCK
- HOLZKONSTRUKTION MIT WÄRMEDÄMMUNG

WOHNNUTZFLÄCHE = 75,35 + 70,95 = 146,32 M²

NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ONDRI (OHNE KELLER) = 80,12 + 75,93 = 156,05 M²

GARAGE = 49,30 M²

MASSSTÄBEN VON +24 VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST GESETZLICHES EIGENTUM DES PLANVERFASSERS (URHEBERRECHT) UND DARF NUR ZUM VERTRÄGLICH VEREINBARTEN ZWECK VERWENDET WERDEN.

EINREICHPLAN

M 1: 100

zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in
4633 KEMATEN/INNACH
GRST. 219/16

GRUNDSTÜCKSNUMMER 219/16
EINLAGEZAHL 155
KATASTRALGEMEINDE 4633 KEMATEN (44011)
BEZIRK 4710 GRIESKIRCHEN
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 1116 M²
DAVON BEBAUT 13,73 M²

RAUM FÜR BEHERRICHENDE VERMERKE

Marktgemeindeamt Kematen am Innbach

Genehmigt mit Bescheid vom 03. Mai 2007
Zahl: Bau - 2/5-2007

Der Bürgermeister
(Josef Seifried)

Kematen am Innbach, am 03.05.2007

Die zu entrichtende Gebühr beträgt € 18,00



FÜR HERRN JÜRGEN UND FRAU REGINA

SCHNEIDER

PER ADRESSE TRAUINGASSE 15/1
4600 WELS

BÄUMERER
Stadl Jörg
R. Schneider

GRUNDEIGENTÜMER
Reisinger Marianne
Kaiser Bernhard

PLANVERFASSER
ELK - FERTIGHAUS
Aktiengesellschaft
A-3943 Schrems, Industriest. 1
Telefon 0 28 53 / 705 Serie

BÄUFÜHRER
FÜR DAS FERTIGHAUS
ELK - FERTIGHAUS
Aktiengesellschaft
A-3943 Schrems, Industriest. 1
Telefon 0 28 53 / 705 Serie

ELK - FERTIGHAUS
Aktiengesellschaft
3943 SCHREMS / NÖ
INDUSTRIESTRASSE 1
TEL. 02853 / 705-0

PLANNUMMER	GEZ.	GEPR.	DATUM	GRÖSSE	ÄNDERUNG
108673/105	ELK/RS.		24.04.2007	8xA3	

ICH ERHEBE GEGEN DAS BAUVERFAHREN SCHNEIDER AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.: 219/16
KG KEMATEN LAUT VORLIEGENDEM PLAN VOM 24.04.2007 KEINE EINWENDUNGEN.

GRST. 219/1, 219/6 REISINGER BERNHARD & MARIANNE
EZ. 155 SEE 10
4633 KEMATEN/INNACH
Reisinger Bernhard
UNTERSCHRIFT

GRST. 219/8 SCHWALBENBERGER ALDOIS
EZ. 536 ACHLEITEN 24
4532 ROHR IM KREMTAL
Aldo Schwalb
UNTERSCHRIFT

GRST. 219/9 HIMENBERGER HELMUTH & ELISABETH
EZ. 537 SEE 32
4633 KEMATEN/INNACH
Elisabeth Himenberger
UNTERSCHRIFT

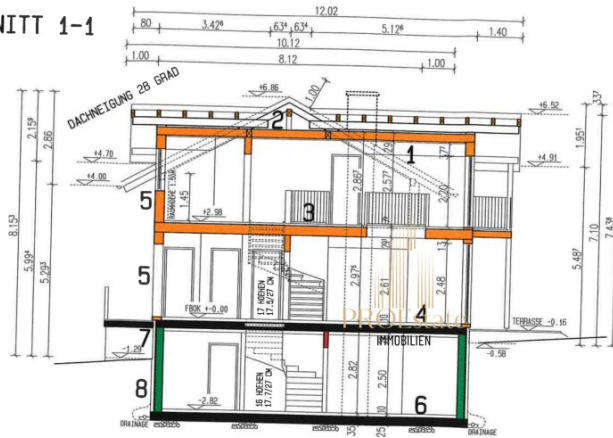
GRST. 219/17 GADNERER WALTER & HELENE
EZ. 534 PRENZ-EUSEN-STR. 2
4600 WELS
Walter Gadnerer
UNTERSCHRIFT

GRST. 219/19 ÖFFENTLICHES BÜRO
EZ. 500 MARKTGEMEINDE KEMATEN/INNACH
4633 KEMATEN/INNACH
[Signature]
UNTERSCHRIFT

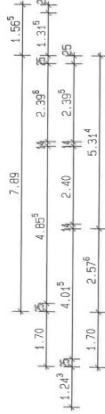
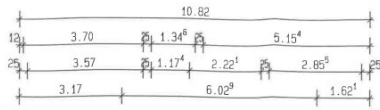


KUNDENTURNE

SCHNITT 1-1



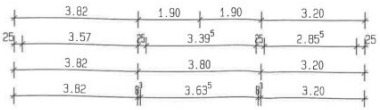
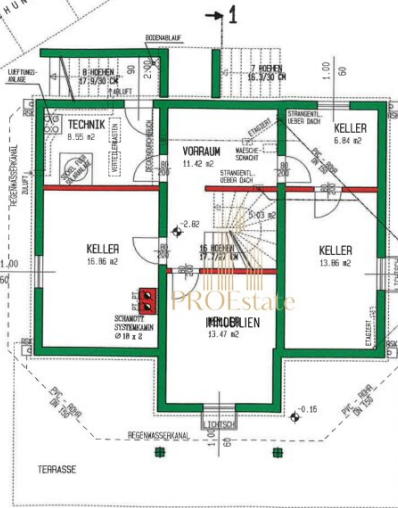
- 1 60MM BETONDACHSTEIN
LÄTTUNG UND KONTERLÄTTUNG
HOLZFASERDAEMNSTOFF (UNTERDACHPLATTE)
200MM SPÄRERKONSTRUKTION
200MM MINERALISCHER FASERDAEMNSTOFF
0,15MM DAMPFBREMSPE PE-FOLIE
25MM SPÄRSCHÜLLUNG
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTEN
- 2 19MM HOLZMERKSTOFFPLATTE V100 E1
250MM TRÄGERKONSTRUKTION
250MM MINERALISCHER FASERDAEMNSTOFF
0,15MM DAMPFBREMSPE PE-FOLIE
25MM SPÄRSCHÜLLUNG
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
- 3 BOGENBELAG
24MM KANUF-TROCKENESTRICH
50MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTE
19MM SPANPLATTE V100 E1
250MM TRÄGERKONSTRUKTION
100MM MINERALISCHER FASERDAEMNSTOFF
0,15MM DAMPFBREMSPE PE-FOLIE
25MM SPÄRSCHÜLLUNG
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
- 4 BOGENBELAG (KELLER)
24MM TROCKENESTRICH
75MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTEN
0,15MM PE-FOLIE
ANSCHEIßSCHICHT
200MM STB-PLATTENDECKE
100MM TEXTALAN
- 5 5MM KUNSTHARZPUTZ
5MM BETONGASCHTELMASSSE MIT GLASSEIDENEMERE
50MM PUTZTRÄGERPLATTE
15MM GIPSFASERPLATTE
200MM HOLZTRIEGELWERK (I-TRÄGER)
200MM MINERALISCHER FASERDAEMNSTOFF
0,15MM DAMPFBREMSPE PE-FOLIE
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
- 6 50MM BETON-EINKORNESTRICH
50MM POLYSTYROLPLATTEN
FEUCHTIGKEITSSPERRE
250MM STB-FUNDAMENTPLATTE
PE-FOLIE
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL
ROLLIERUNG
- 7 5MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ MIT ARMIERUNG
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT UND GEDÜBELT
PATTSCHOKK
250MM STAMFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN
- 8 DRAINPLATTE
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT
FEUCHTIGKEITSSPERRE
PATTSCHOKK
250MM STAMFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN



KELLER

NETZFLÄCHENINHALT: LT, GEBÄUD 75.03 M²
 PLANNUMMER 100673/102

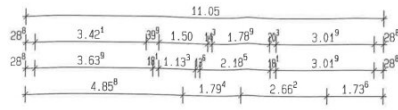
GARAGE



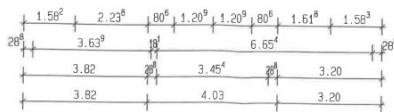
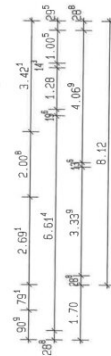
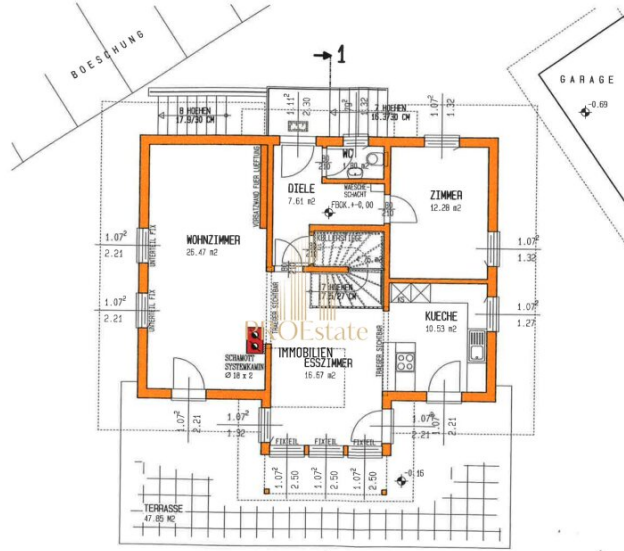
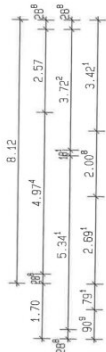
VOR BAUBEGINN IST DIE GENAUE ANSCHLUSSLAGE UND ANSCHLUSSHOHE ZU ÜBERPRÜFEN.

LEGENDE KANAL:

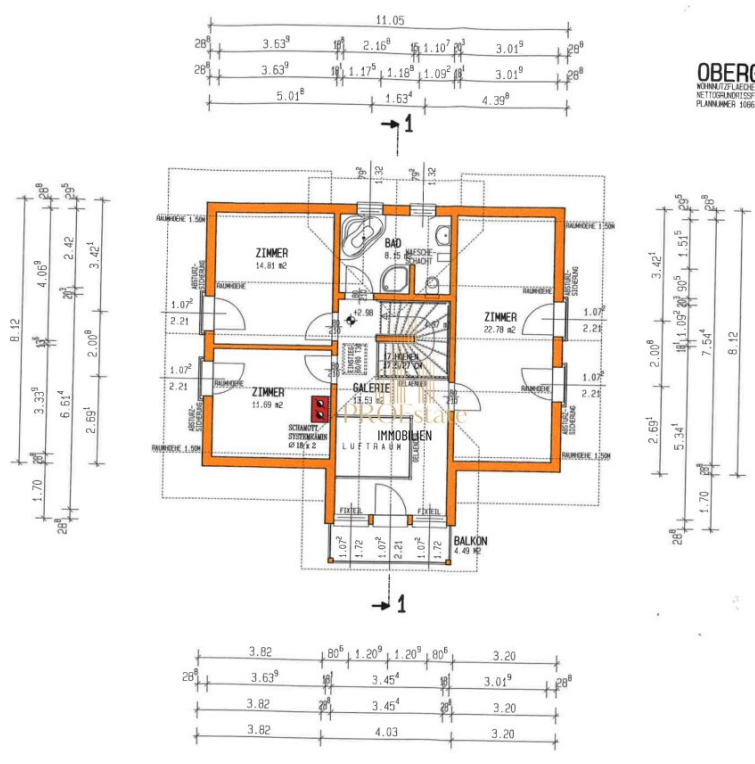
- STARTEPUNKT
- UNTER KELLERDECKE VERZIGTEN
- HAUPTSTRANGE UNTER KELLERDECKE
- NEBENSTRANGE UNTER KELLERDECKE
- REGENWASSERKANAL



ERDGESCHOSS
 KONSTRUKTIVBELAST. 75.36 kN
 NETTOANRICHTEPL. 1.1. KONFORM 80.12 kN
 PLANNUMMER 10673/100



OBERGESCHOSS
 WIRTSCHAFTSFLÄCHE 70,86 m²
 NUTZFLÄCHE 117,60 m² GEMÄß 75.93 m²
 PLANNUMMER 18673/101



ANSICHT S U E D

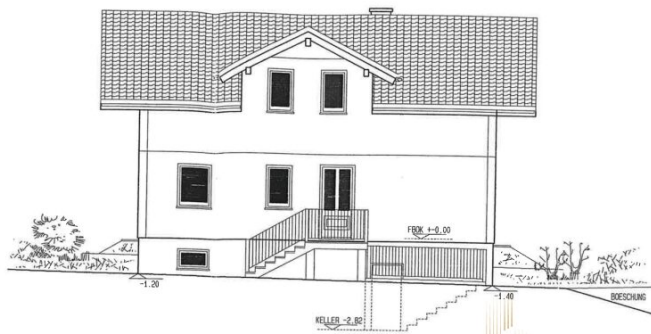


ANSICHT **stato** S T
IMMOBILIEN

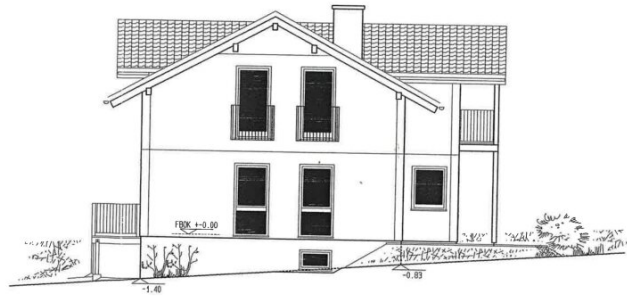


PLANNUMMER 10673/103

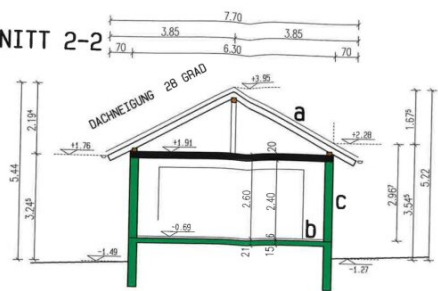
ANSICHT N O R D



ANSICHT O E S T
IMMOBILIEN



SCHNITT 2-2

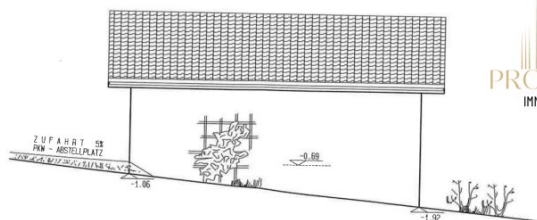


a BRÄUNL. BETONLAICHTSTEIN
LÄTLING UND KONTERLÄTLING
UNTERSPEANBAHN
SPÄRICH

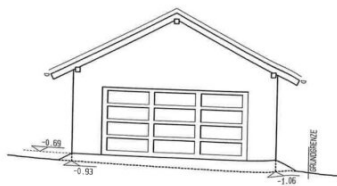
b 60MM ESTRICH BELEICHTET
ISOMK. HÄNDERITER. UNTERASSERITION
FOLIE
ROLLIERUNG

c KALK-ZEMENTPUTZ
BETONSTEINMADESMERK
KALK-ZEMENTPUTZ

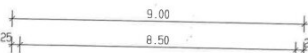
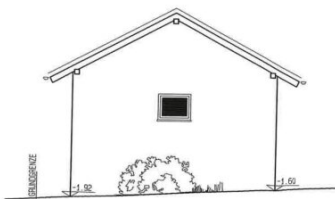
ANSICHT NORD - OST



ANSICHT SÜED - OST

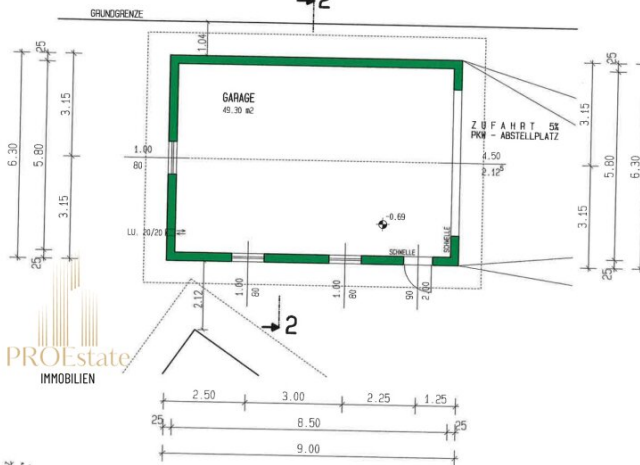


ANSICHT NORD - WEST



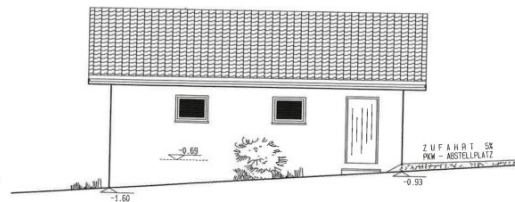
GARAGE

NETTOGRÄNDERSFL. LT. DENKRM 49.30 M²
FLÄCHENRHR 1993/3/107



PROFstate
IMMOBILIEN

ANSICHT SÜED - WEST





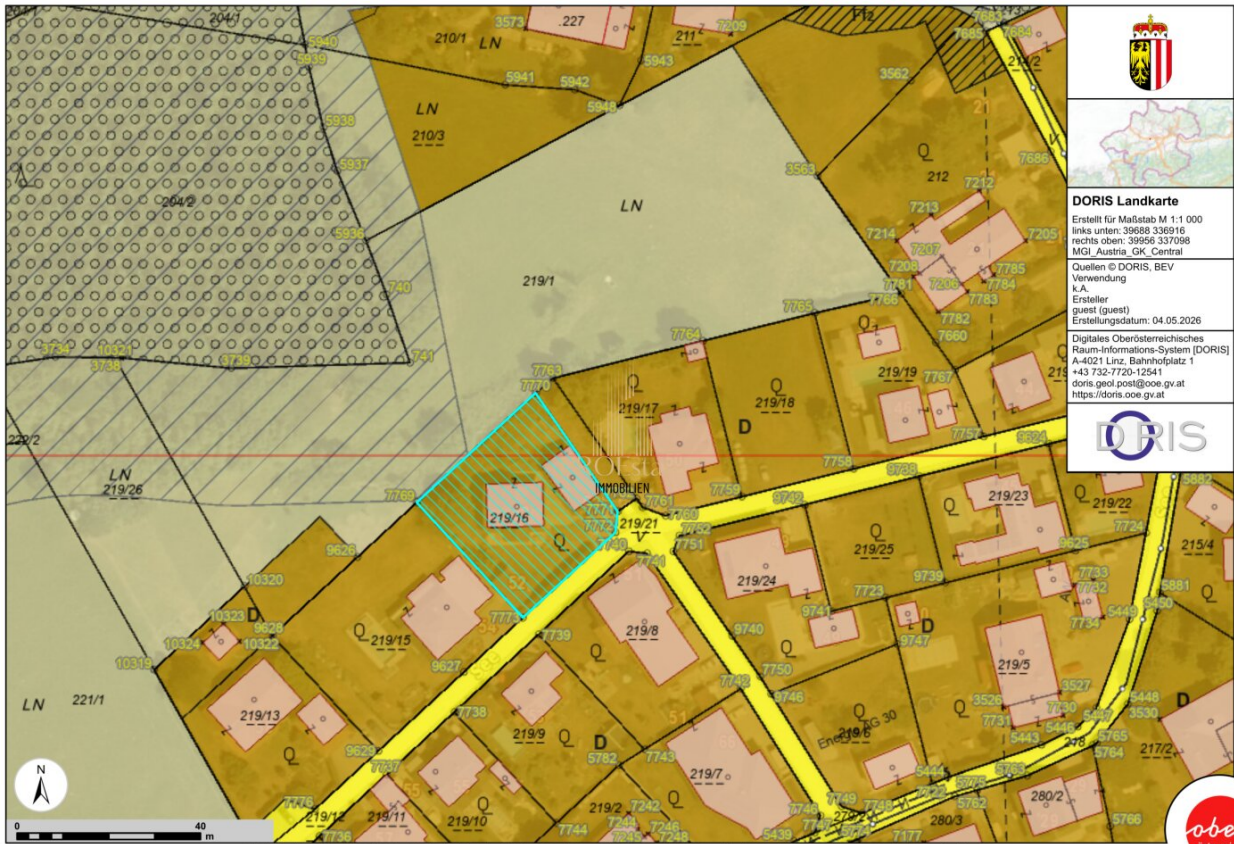


DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 39673 336912
 rechts oben: 39941 337095
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 04.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 39668 336916
 rechts oben: 39956 337098
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 04.05.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

Inmitten der sanften Hügellandschaft Oberösterreichs präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus als ein Ort, an dem **Eleganz, Wohnkomfort und Naturverbundenheit** eine harmonische Einheit bilden. Mit **146 m² Wohnfläche**, über 250 m² Wohnnutzfläche und **5 lichtdurchfluteten Zimmern** bietet diese Immobilie ein stilvolles Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein gehobenes Ambiente legen.

Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich eine Atmosphäre von Wärme und Hochwertigkeit: **Edle Parkett- und Fliesenböden**, sorgfältig ausgewählte Holzelemente und ein **charismatischer Heizofen** verleihen den Räumen eine besondere Wohnqualität. Das **zeitlose Walmdach** unterstreicht die architektonische Eleganz, während großzügige Fensterflächen den Blick in die Natur öffnen und das Haus mit Licht durchfluten.

Der **unverbaubare Fern- und Grünblick** ist ein tägliches Highlight – ein Panorama, das Ruhe schenkt und inspiriert.

Moderne Gartenlounge mit Stil und Komfort Überdachte Terrasse mit Sitzbereich, Outdoor-Küche und Grillplatz – ideal für entspannte Stunden im Grünen. Pflegeleichter Garten mit **automatischer Rasensprenkieranlage** und **8 m³ Regentank** für nachhaltige Bewässerung. Einladendes Ambiente, klare Architektur und hoher Freizeitwert – perfekt für exklusives Wohnen in Kematen am Innbach.

Ausstattung & Highlights im Überblick

- **ELK - Markenhaus**
- **Specksteinofen**
- **Keller** und große Garage teilunterkellert
- **Zustand:** äußerst gepflegt, hochwertig ausgestattet
- **Außenbereiche:** stilvolle Lounge, angelegter Garten, sonnige Terrasse
- **Parken:** Garage 50 m² + **3 großzügige Stellplätze**
- **Komfort:** 2 WCs, innenliegender Sonnenschutz
- **Technik:** vollautomatische Rasensprenkieranlage für komfortable Gartenpflege
- **Nachhaltigkeit:** **8 m³ Regentank** zur effizienten Bewässerung

- **Materialien:** Holz, Parkett, Fliesen – harmonisch kombiniert
- **Glasfaserinternet**
- **Wohnraumlüftung**
- **Zentralstaubsauger**
- **Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung**
- **Smart Home - Bekhoff System**
- **Ausblick:** unverbaubarer Fernblick & beruhigender Grünblick

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <3.000m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap