Erstbezug in Kematen - Nähe Golfplatz: Moderne Wohnung mit Garten,Terrasse oder Balkon & Carport!

Objektnummer: 4417/1690

Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und Liegenschaftserrichtungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	118,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	460.000,00 €

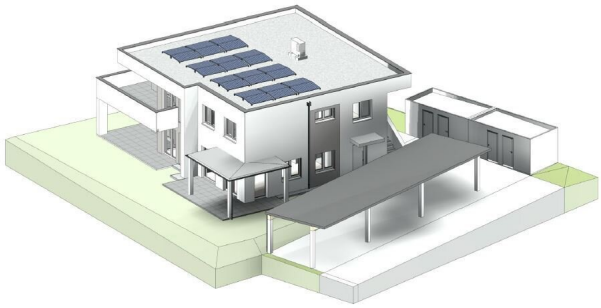
Ihr Ansprechpartner

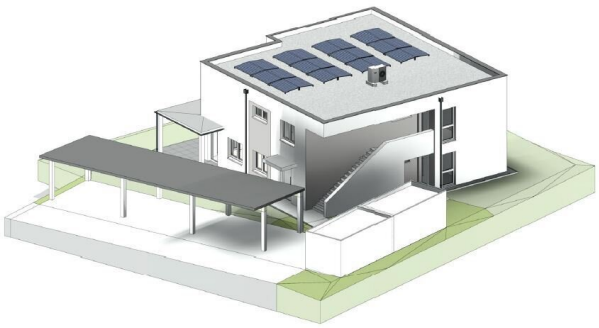
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

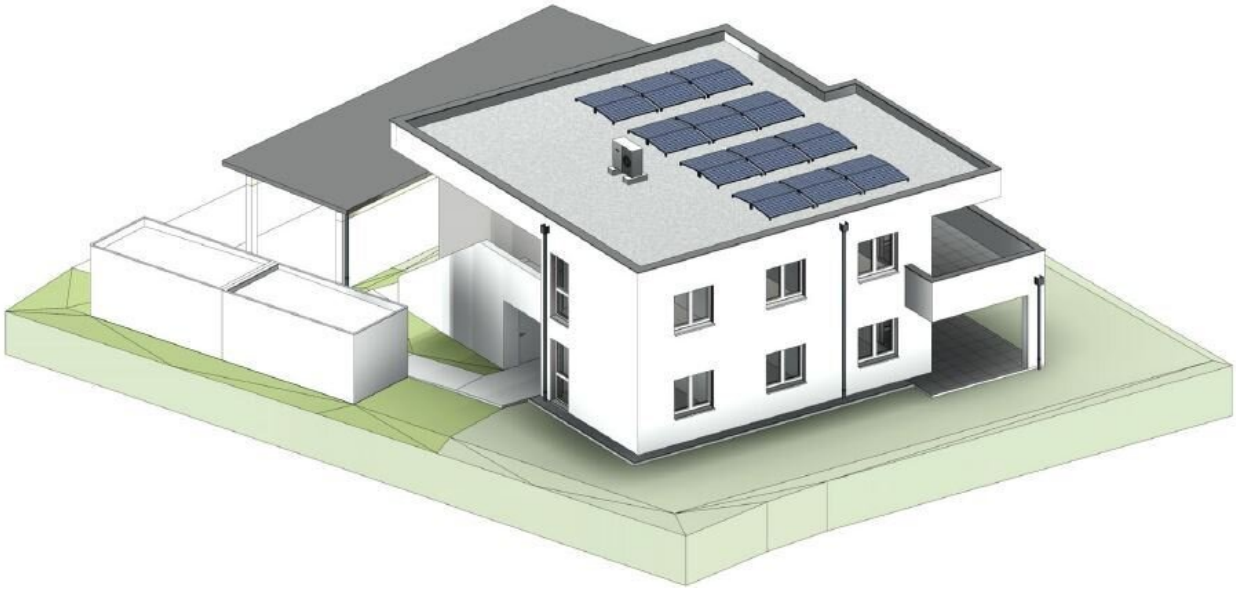
Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

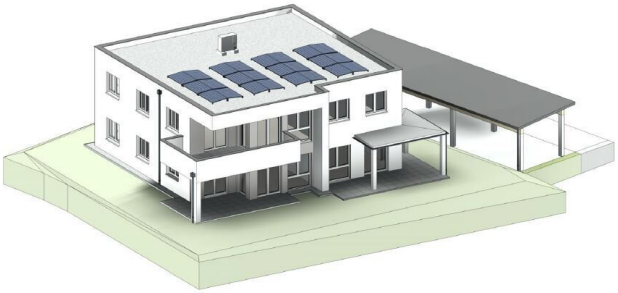
H +43 664 88168078

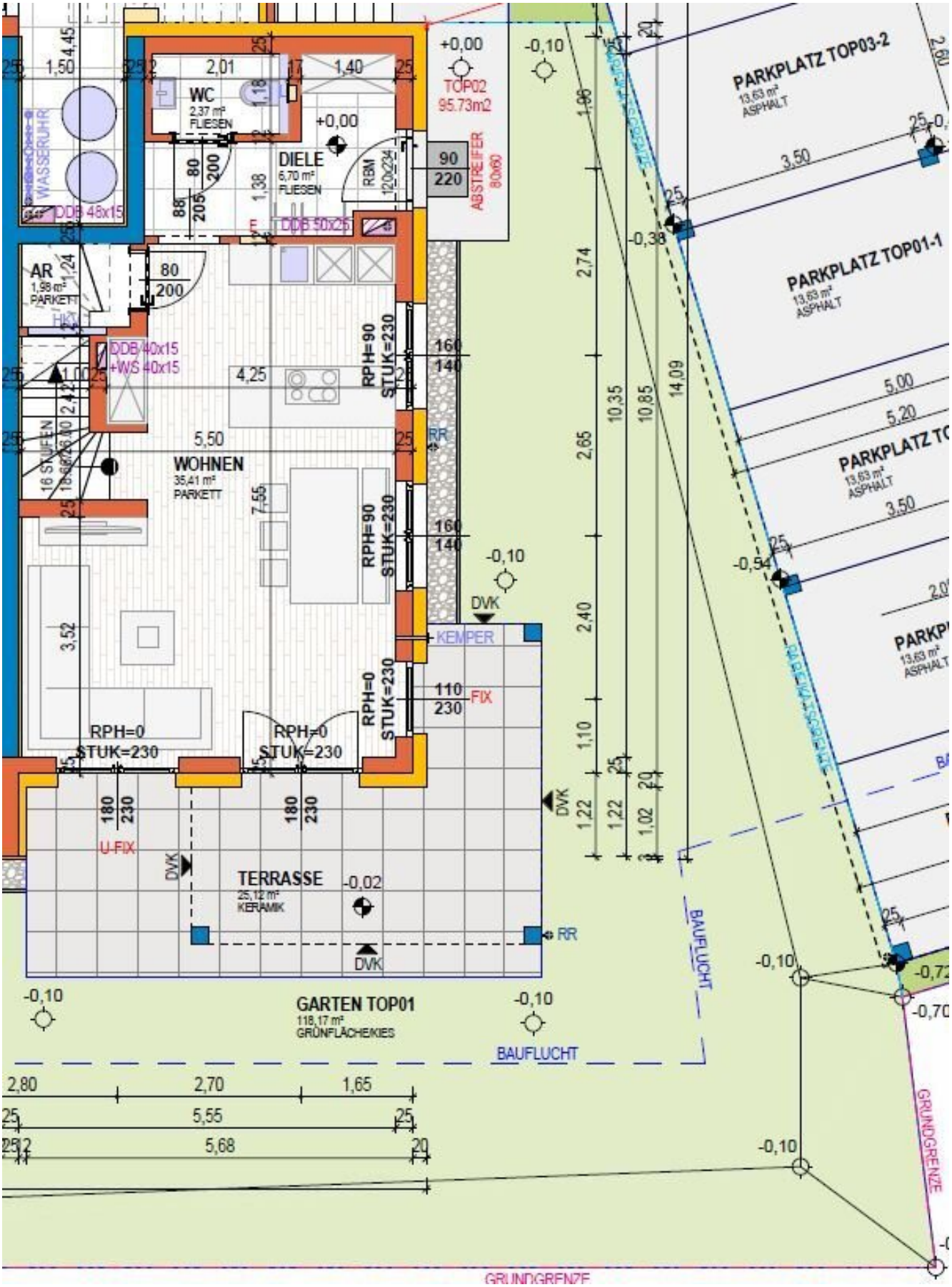
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

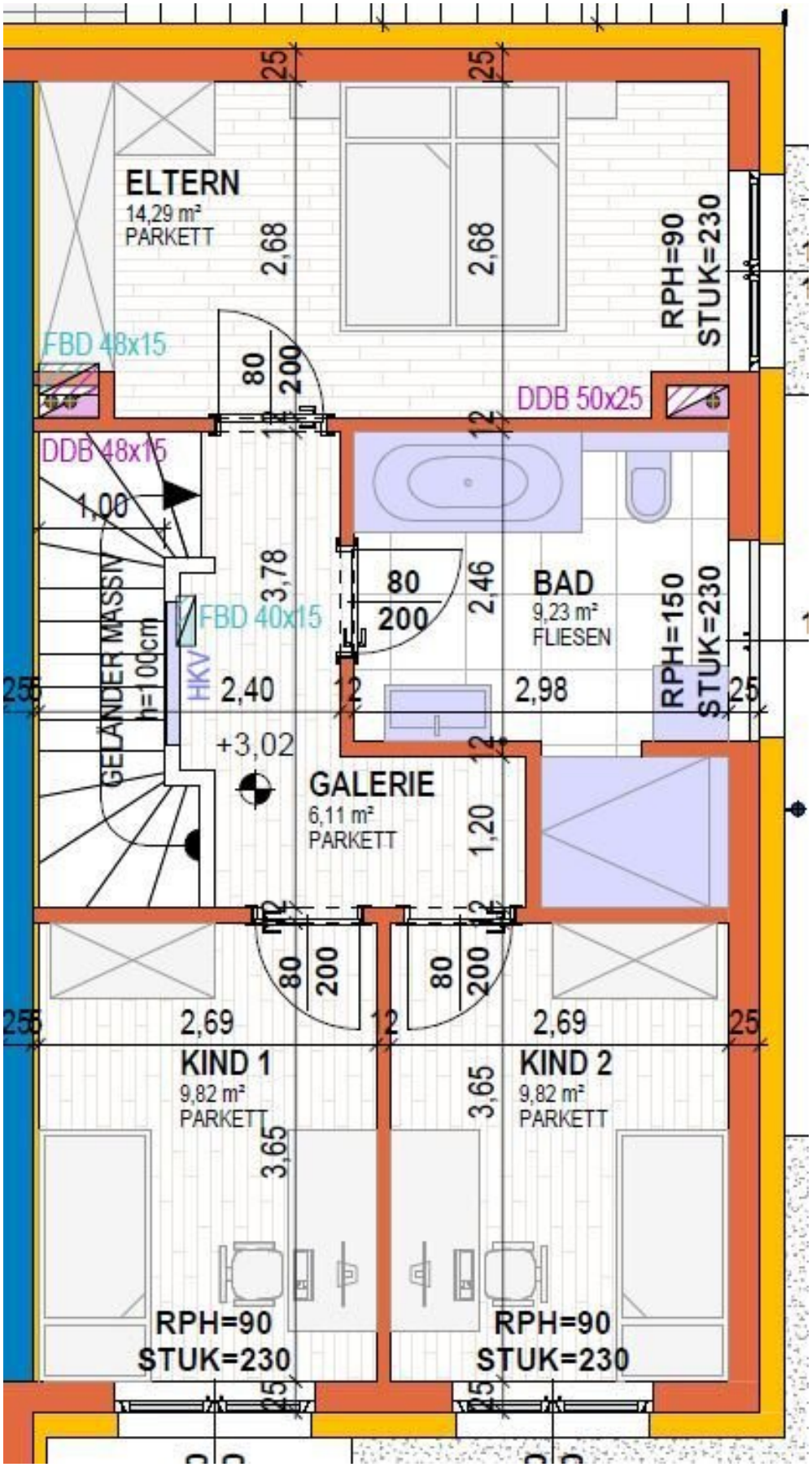




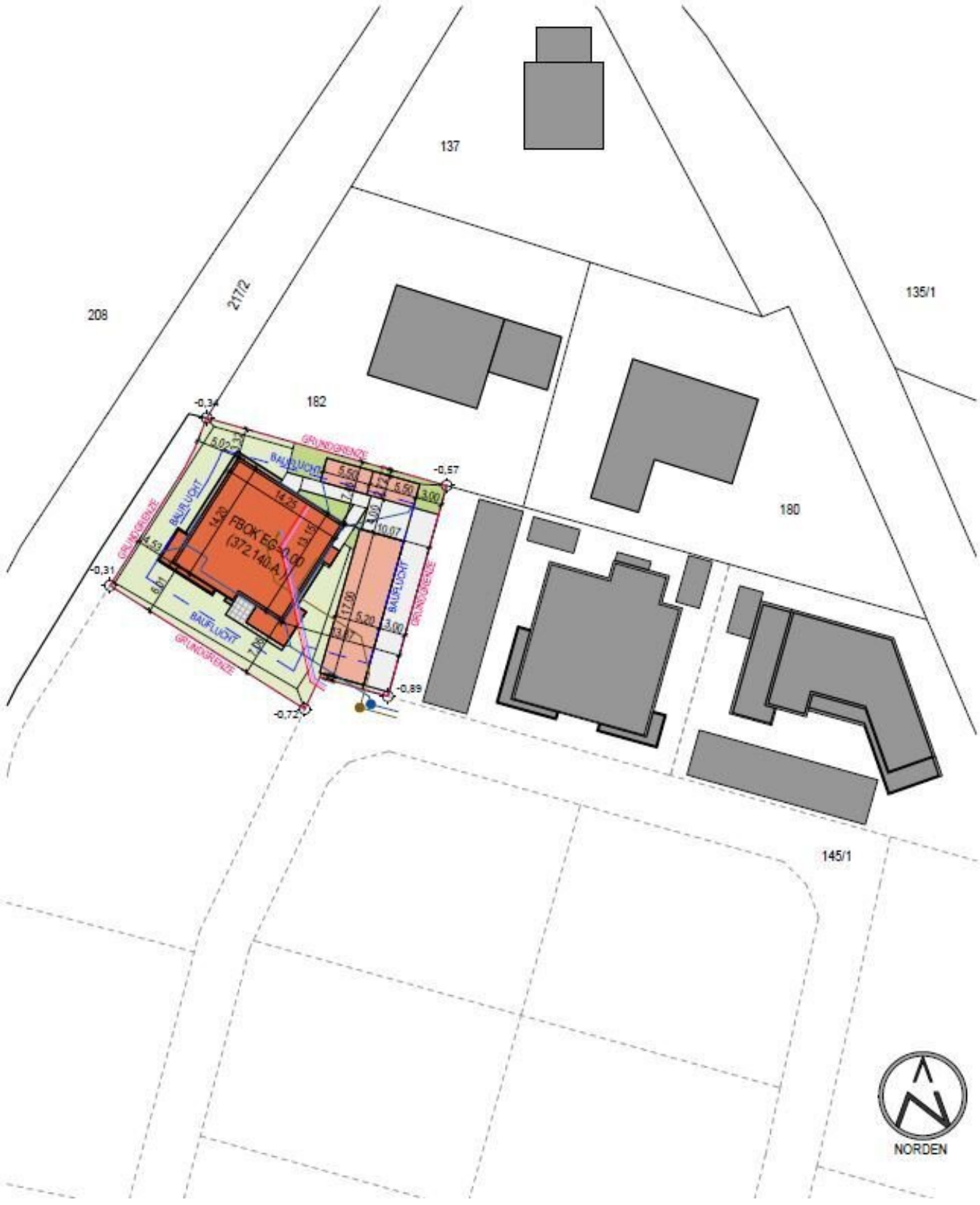





WC
2,37 m²
FLIESEN
DIELE
6,70 m²
FLIESEN
AR
1,98 m²
PARKETT
WOHNEN
35,41 m²
PARKETT
TERRASSE
25,12 m²
KERAMIK
GARTEN TOP01
118,17 m²
GRÜNFLÄCHE/KIES
TOP02
95.73m2
ABSTREIFER
80x60
WASSERUHR
DDB 48x15
DDB 50x25
DDB 40x15
+WS 40x15
16 STUFEN
RPH=90
STUK=230
RPH=0
STUK=230
KEMPER
FIX
U-FIX
DVK
RR
BAUFLUCHT
PARKPLATZ TOP03-2
PARKPLATZ TOP01-1
13,63 m²
ASPHALT
RADWEG/GEHWEG
GRUNDGRENZE


ELTERN
14,29 m²
PARKETT
2,68
2,68
RPH=90
STUK=230
FBD 48x15
80
200
DDB 50x25
DDB 48x15
1,00
GELÄNDER MASSIV
h=100cm
3,78
FBD 40x15
HKV
80
200
2,46
BAD
9,23 m²
FLIESEN
RPH=150
STUK=230
2,40
2,98
+3,02
GALERIE
6,11 m²
PARKETT
1,20
80
200
80
200
2,69
2,69
KIND 1
9,82 m²
PARKETT
3,65
KIND 2
9,82 m²
PARKETT
3,65
RPH=90
STUK=230
RPH=90
STUK=230

LAGEPLAN M 1:500



LEGENDE FARBEN UND LINIEN

GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TROCKENBAUWEISE	BESTAND
BETON	ABBRUCH
STAHLBETON	VERKEHRSFLÄCHE
STAHL	GRUNFLÄCHE
HOLZ	WASSERFLÄCHE
DÄMMUNG	TERRASSENFLÄCHE
ABBRUCH	
BESTAND	
DACH	
KUNSTSTOFF	
STEIN	
ERDE	

LINIEN VERSORGUNG

DRAINAGE
FERNWÄRME
GAS
HEIZLEITUNG
KANAL
LEERROHR
LÜFTUNG AB
LÜFTUNG ZU
REGENWASSER
STROMLEITUNG
WASSER

LINIEN GRUNDSTÜCK

GRUNDGRENZE
BAUFLUCHT
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE
GELÄNDE AM HAUS

PROJEKT:
KEMATEN
Kornweg/Weizenweg

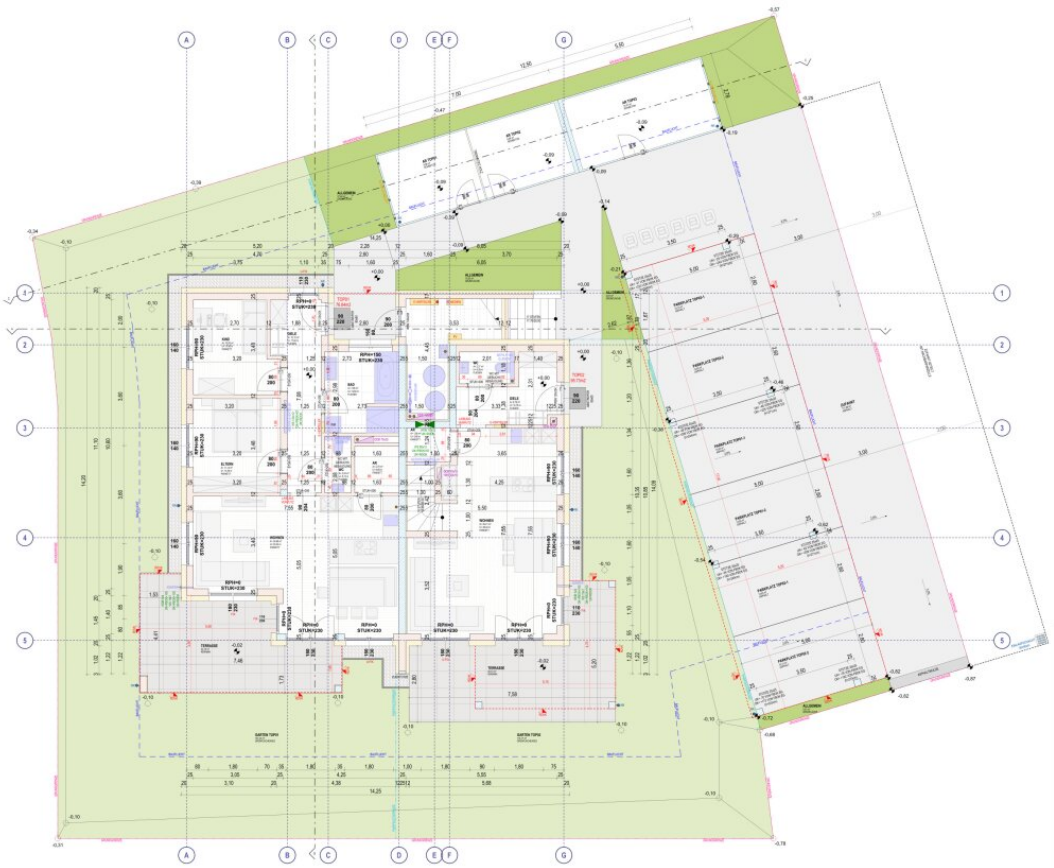
PLANINHALT:
LAGEPLAN GESAMT

WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1800:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBAUTER RAUM:	GK:

PLANDATUM: 28.05.2025	MASSSTAB: M 1:1000
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	

NEUWOG IMMOBILIEN GMBH
Kirchengasse 4
A-4501 Neuhofen an der Krems
NEUWOG Immobilien

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:50



AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT
WOHNHAUS MIT 3 WOHNEINHEITEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (HAUS-A)

BAUHERRN
NEUWOG BAU GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

ENTWURFSVERFASSER
HÖRTENHUBER Günther
Schachen 6
4531 Kematen an der Krems

PLANINHALT
M 1:50 Grundriss Erdgeschoss

GRUNDSTÜCKSADRESSE
Kornweg
4531 Kematen a.d. Krems

GRUNDSTÜCKSNUMMER
145/11

KATASTRALGEMEINDE
45510 Kematen a.d. Krems

PLANNUMMER

ÄNDERUNGEN

DATUM	PLANNUMMER ÄNDERUNGEN
10.9.2025	APES Lage Kanal Kante von Fuge FH25 angepasst
22.9.2025	APES Diese Terrasse TOPO Hangfuge Zaunlinie mit Nachbarsteg eingezeichnet
31.9.2025	APES Text Ergänzt und geändert
30.11.2025	APES Alle Angaben von Kellerplan eingezeichnet

DATUM 05.11.2025

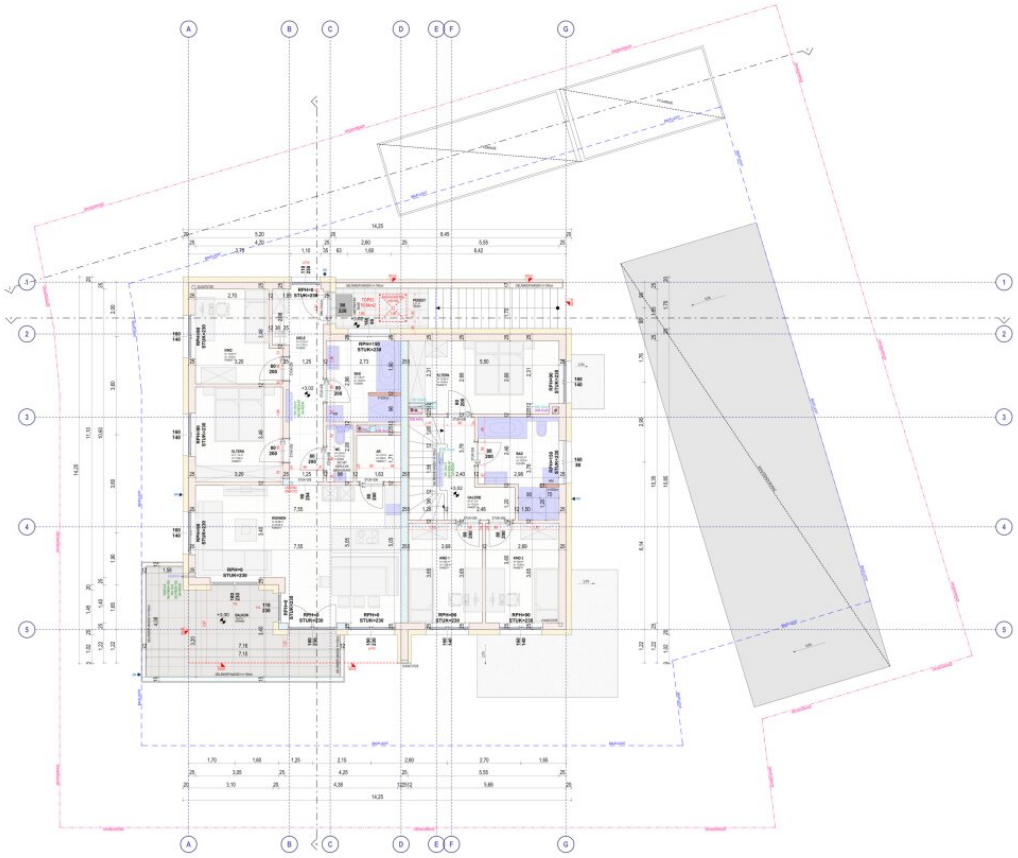
PLANVERFASSER APES

BEARBEITET Dipl.Ing. Gr.Ed.

NEUWOG Immobilien

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe an Dritte sowie jede Vervielfältigung ohne unsere schriftliche Genehmigung ist untersagt.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:50



AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT
WOHNHAUS MIT 3 WOHNEINHEITEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (HAUS-A)

BAUHERR
NEUWOG BAU GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

ENTWURFSVERFASSER
HÖRTENHUBER Günther
Schachen 4
4531 Kematen an der Krems

PLANINHALT
M 1:50 Obergeschoss

BAUSTELLENADRESSE
Kornweg
4531 Kematen a.d. Krems

GRUNDSTÜCKSNUMMER
145/11

KATASTRALGEMEINDE
45510 Kematen a.d. Krems

PLANGRÖSSE

ÄNDERUNGEN

DATUM	PLANNUMMER	ÄNDERUNGEN
10.9.2025	AP01	Grau-Kanal Rohre auf Kopf PKW ergänzt
22.9.2025	AP01	Glas Terrasse TOP2 Vorgelegt, Zugänge auf Nachbarsgrundstück
12.10.2025	AP01	Rohr Kapitel ergänzt/neu
30.11.2025	AP05	AP05 Angaben von Hallbauer eingearbeitet

DATUM 05.11.2025
PLANVERFASSER APS5
DESIGN KONZEPT Dipl.Ing. Gr.Gü

NEUWOG Immobilien

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwertung ohne unsere schriftliche Genehmigung ist untersagt.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4531 Kematen an der Krems – einer idyllischen Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese erstklassige Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 95,73 m² eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort und natürlicher Umgebung.

Betreten Sie Ihre lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung und den hochwertigen Materialien begeistern. Mit vier einladenden Zimmern haben Sie genügend Platz für die ganze Familie oder um ein Homeoffice einzurichten. Der hochwertige Parkettboden und die eleganten Fliesen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – ideal für gemütliche Abende.

Genießen Sie den traumhaften Ausblick von Ihrem Südbalkon oder der Terrasse, wo Sie die Sonne und die frische Luft in vollen Zügen genießen können. Ihr privater Garten lädt dazu ein, sich im Freien zu entspannen, zu spielen oder Ihre persönlichen Gartenideen zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne WCs sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche – hier wurde an alles gedacht, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten. Zudem gehören zwei Stellplätze und ein Carport zu Ihrer neuen Immobilie, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit garantiert.

Die Lage dieser Gartenwohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Zudem sind Sie durch die gute Verkehrsanbindung an das Busnetz schnell in der Umgebung mobil.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, in eine neu errichtete Wohnung einzuziehen und genießen Sie das Gefühl von Erstbezug. Diese Gartenwohnung in Kematen an der Krems ist ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <550m
Apotheke <4.275m
Klinik <4.550m

Kinder & Schulen

Kindergarten <550m
Schule <700m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <425m

Sonstige
Bank <400m
Geldautomat <400m
Post <4.850m
Polizei <4.150m

Verkehr
Bus <425m
Autobahnanschluss <5.200m
Bahnhof <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap