

**Einzigartiger Bungalow mit zeitlosem Charme, Pferdestall, Swimmingpool und vielseitig nutzbarem Keller in ruhiger Lage nahe Kematen an der Krems!**



**Objektnummer: 7359/158**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4531 Kematen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	104,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Swoboda**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

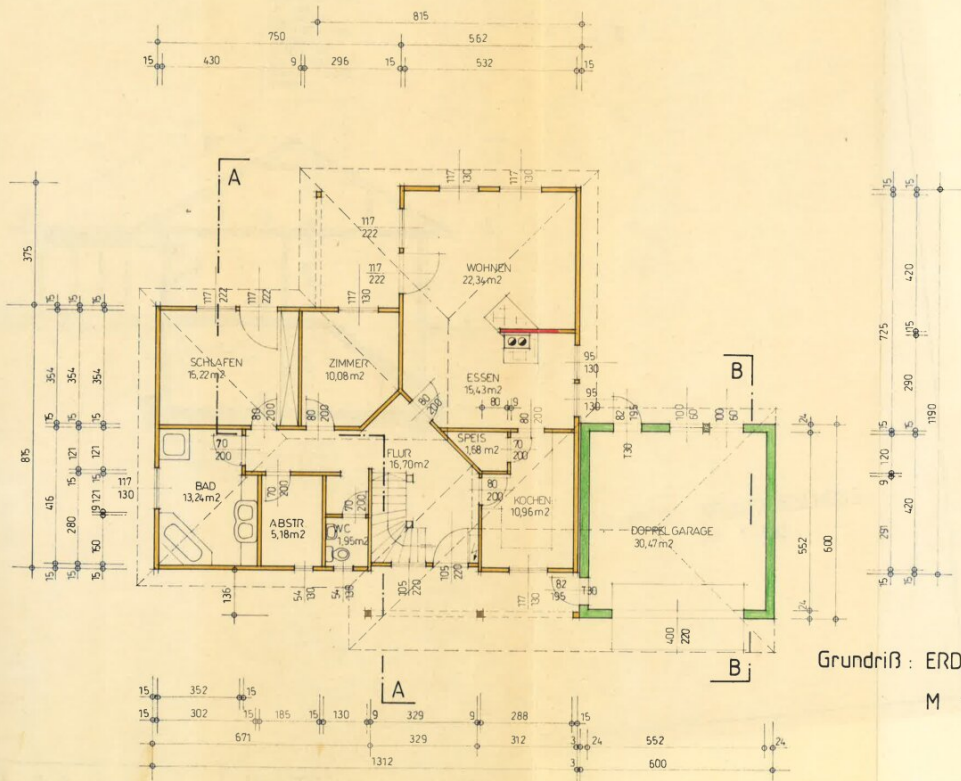






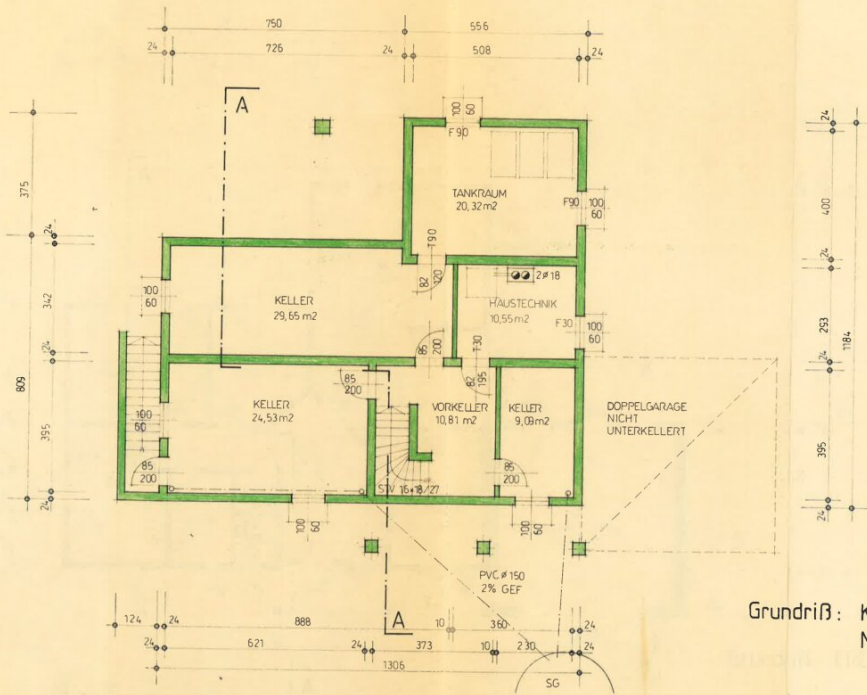




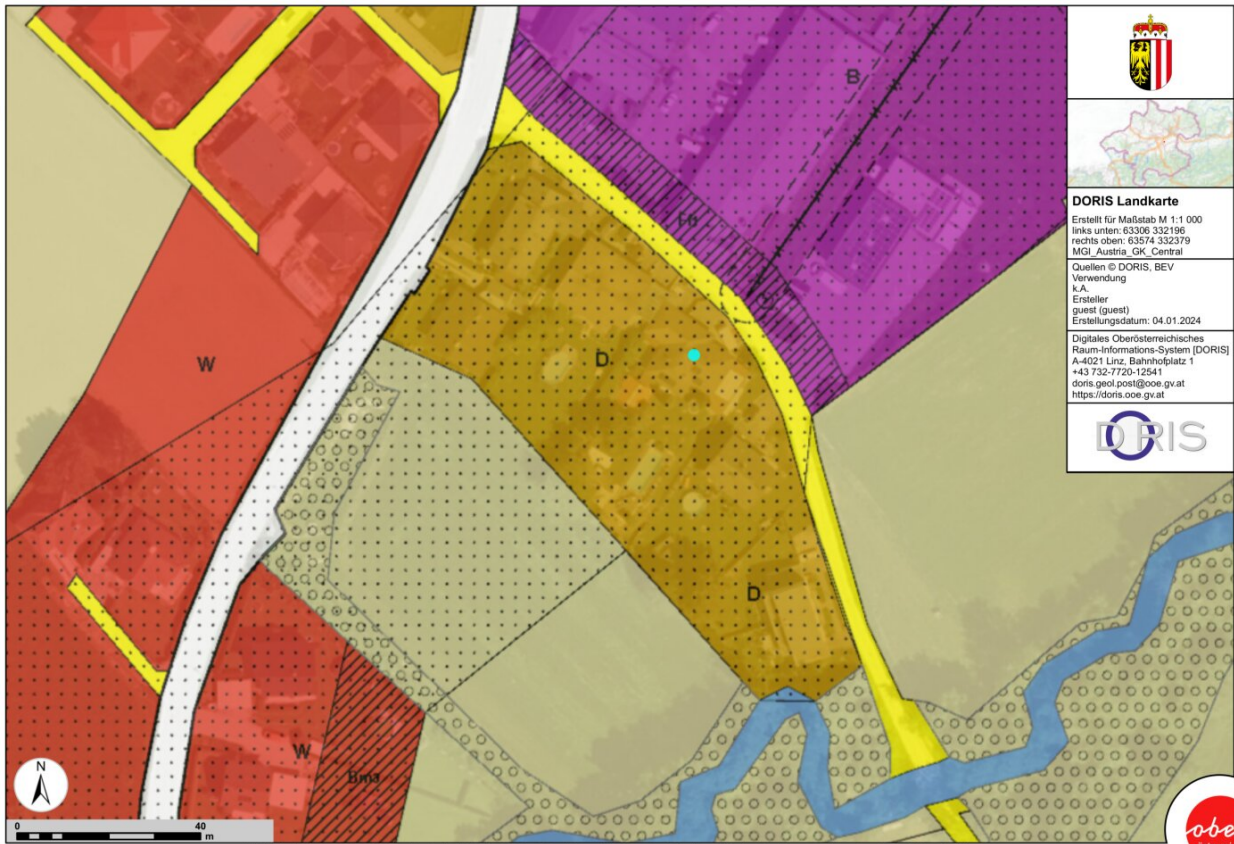


Grundriß : ERDGESCHOSS  
M 1/100





Grundriß: KELLERGESCHOSS  
M 1/100



  
  
**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 63306 332196  
 rechts oben: 63574 332379  
 MGI\_Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 04.01.2024  
 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







<b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:1 000 links unten: 63306 332196 rechts oben: 63574 332379 MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV Verwendung K.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 04.01.2024
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at <a href="https://doris.ooe.gv.at">https://doris.ooe.gv.at</a>




## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen einen einzigartigen Bungalow, der sich auf einem großzügigen Grundstück von 1245m<sup>2</sup> befindet. Das Anwesen befindet sich im begehrten Dorfgebiet in der Nähe von Kematen an der Krems und bietet eine einmalige Kombination aus Komfort, Ruhe und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

### *Hauptmerkmale:*

- **Bungalow im Stil der 90er Jahre:** Der zeitlose Charme dieses gut erhaltenen Bungalows strahlt Gemütlichkeit aus und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das Innere nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.
- **Swimmingpool mit begehbare Abdeckung:** Genießen Sie Privatsphäre und Entspannung im eigenen Pool. Die begehbare Abdeckung ermöglicht eine ganzjährige Nutzung und trägt zur Sicherheit und Energieeffizienz bei.
- **Pferdestall / Werkstatt:** Dieses Anwesen bietet nicht nur Platz für Menschen, sondern auch für Pferde. Der Pferdestall kann jedoch flexibel als Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden, je nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.
- **Energieeffizienz durch Pellets und Solar-/PV-Anlage:** Die nachhaltige Ausrichtung des Anwesens wird durch eine moderne Pelletsheizung sowie eine Solar- und Photovoltaikanlage unterstrichen. Dies ermöglicht nicht nur eine ökologische Energieversorgung, sondern auch potenzielle Kosteneinsparungen.
- **Ruhige Lage und schnelle Anbindung an die A1:** Das Grundstück liegt in einer ruhigen Umgebung, die Privatsphäre und Erholung garantiert. Gleichzeitig ermöglicht die schnelle Anbindung an die A1 (Allhaming) eine bequeme Erreichbarkeit von Linz, Wien, Salzburg und München und wichtigen Infrastrukturen.
- **Pferdehaltung möglich:** Die Widmung als Dorfgebiet ermöglicht eine flexible Nutzung des Grundstücks (Pacht von Wiesen in der Nähe möglich), einschließlich der Haltung von Pferden. Nutzen Sie die ländliche Atmosphäre, um Ihr Hobby zu verwirklichen.
- **Voll ausgebauter Keller:** Der Bungalow verfügt über einen voll ausgebauten Keller, der derzeit als Therapie- und Massageräume genutzt wird. Dies bietet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung des Anwesens.
- **Preis: Diese Immobilie kann auch auf Wohnrechtsbasis erworben werden.**

Diese Immobilie ist eine einzigartige Gelegenheit, ein idyllisches Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Der Bungalow aus den 90er Jahren mit Swimmingpool, Pferdestall/Werkstatt, erneuerbaren Energiequellen, großem Grundstück und voll ausgebautem Keller bietet Komfort, Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, Ihre individuellen Träume zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Anwesens selbst zu erleben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap