

**Bauen Sie Ihr Traumhaus in idyllischer Lage in Kematen  
an der Krems - 1014m<sup>2</sup> Grundstück für nur 152.000,00 €!**



**Objektnummer: 4417/529**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

Am Schlossberg 15

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

4531 Kematen an der Krems

152.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

NEUWOG Immobilien GmbH

Kirchengasse 4

4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

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



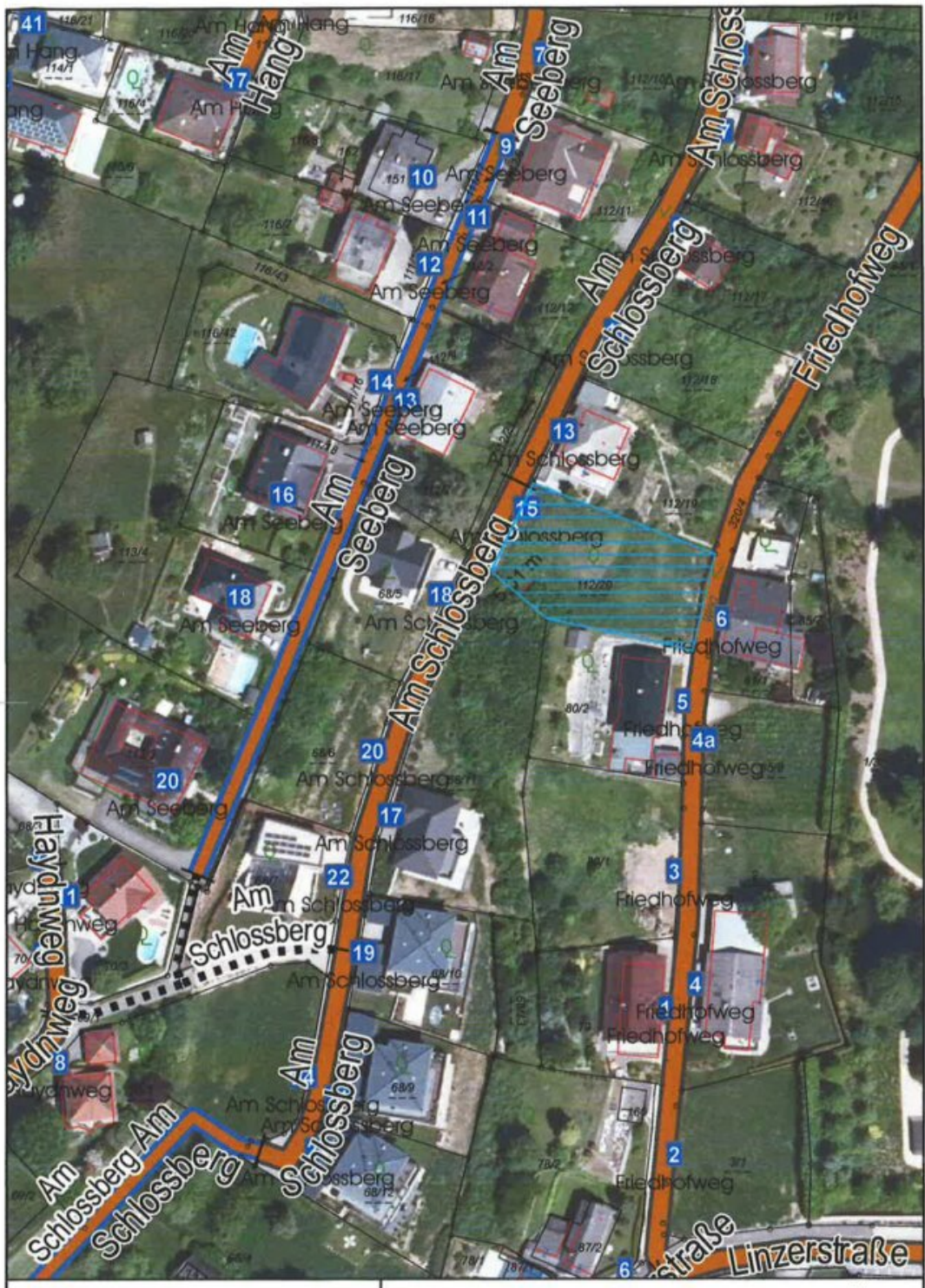


© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2009;  
 DKM-Datenkopie vom 21.2.2018  
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen  
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im  
 zuständigen Vermessungsamt  
 oder via Internet-GDB-Provider.

**Gemeinde Kematen  
 an der Krens**

Maßstab 1:500  
 Datum 21.2.2018





© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2009;  
 DKM-Datenkopie vom 20.8.2024  
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen  
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im  
 zuständigen Vermessungsamt  
 oder via Internet-GDB-Provider.

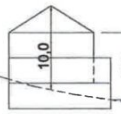
**Gemeinde Kematen  
 an der Krems**

Maßstab 1:1.077  
 Datum 20.8.2024

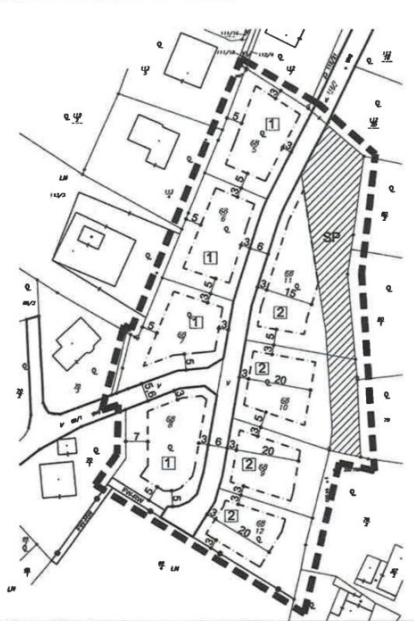
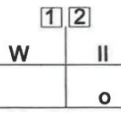
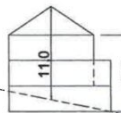


**SCHEMASCHNITTE**

Nutzungsschablone 1



Nutzungsschablone 2



**ERLÄUTERUNGEN**

**GEBÄUDE:**

Innerhalb der Baufluchtlinien können Wohngebäude mit max.2 Geschossen und 3 Wohneinheiten pro Bauplatz in offener Bauweise errichtet werden.  
Die Gebäude dürfen teilweise max.3-geschosig in Erschließung treten.  
Bei einem 3-geschosigen Erscheinungsbild ist grundsätzlich ein Geschos ca. 1,5m abzutreten oder eine entsprechende Fassadengliederung durchzuführen (Absprache mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung).

**Nutzungsschablone 1:** Bei Ausführung von Pull-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 9,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.10,0m über dem natürlichen Gelände betragen.

**Nutzungsschablone 2:** Bei Ausführung von Pull-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 10,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.11,0m über dem natürlichen Gelände betragen.

**GESCHOßFLÄCHENZAHL:** Nutzungsschablone 1 und Grundstück Nr.66/11 max.0,4  
- ansonsten max.0,6 (Berechnung ohne Schutzzonen)

**GFZ:** Bruttogeschosshöhe / Nettogrundstückfläche  
Die Bruttogeschosshöhe ist dabei die Summe der Bruttogeschosshöhe aller Geschosse, ausgenommen Keller, Tiefgaragen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, ebenerdige nicht überbaute Kleingärten, Balkone, Terrassen und Loggien.  
Der ausgebauter Dachraum und bei Untergeschoßen in Hanglagen die für Aufenthaltsräume nutzbaren Flächen, sind in die Bruttogeschosshöhe mit einzurechnen.

**NEBENGEBÄUDE:** laut OÖ BauTG 2013

**STELLPLÄTZE:** Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind. 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

**ABWASSER:** Anschluss an Ortskanal

**TRINKWASSER:** Anschluss an Wasserversorgungsgesellschaft Neuhofen

**ENERGIEVERSORGUNG:** Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz

**STÜTZMAUERN:** pro Bauplatz ist eine Stützmauer mit max.2,0 m oder zwei mit max.1,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Grundstück 66/11: 2 Stützmauern mit max.3,0m Gesamthöhe über dem natürlichen Gelände, wobei eine Stützmauerhöhe von 2,0m nicht überschritten werden darf.  
Abstand zwischen den Mauern mind. 1,5m.  
Die Abstandsfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

**PLANZEICHEN**

—	STRASSENFLUCHTLINIE	[1]	ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
- - -	BAUFLUCHTLINIE		NUTZUNGSSCHABLONE
—●—	GRENZLINIE	BAULANDKATEGORIE	GESCHOßANZAHL
—	GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN		BAUWEISE
0	OFFENE BAUWEISE	[SP]	SCHUTZ-OD. PUFFERZONE IM BAULAND
II	MAX. ANZAHL DER GESCHOßE	[G]	GEOGENE RISIKOZONE- RISIKOTYP A
FW-RW	FUSS UND RADWEG	GEOGENE RISIKOZONE: Lt. Geotechnischen Untersuchungsberichte ist eine Bauzustandigung gegeben.	
W	WOHNGEBIET	—■—	
66/11	PARZELLENUMMER	GRENZE DES PLANUNGSRAUMES	

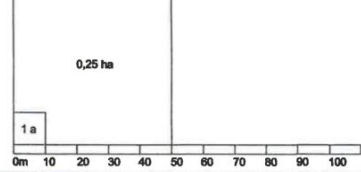
NICHT KOTIERTE FLUCHTEN SIND DEM PLAN MASSSTÄBLICH ZU ENTNEHMEN

**Flächenwidmungsplanausschnitt M 1:5000**



Nordpfeil

Längen-Flächenmaßstab



DIPL. ING. WOLFGANG MEISSL

INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN

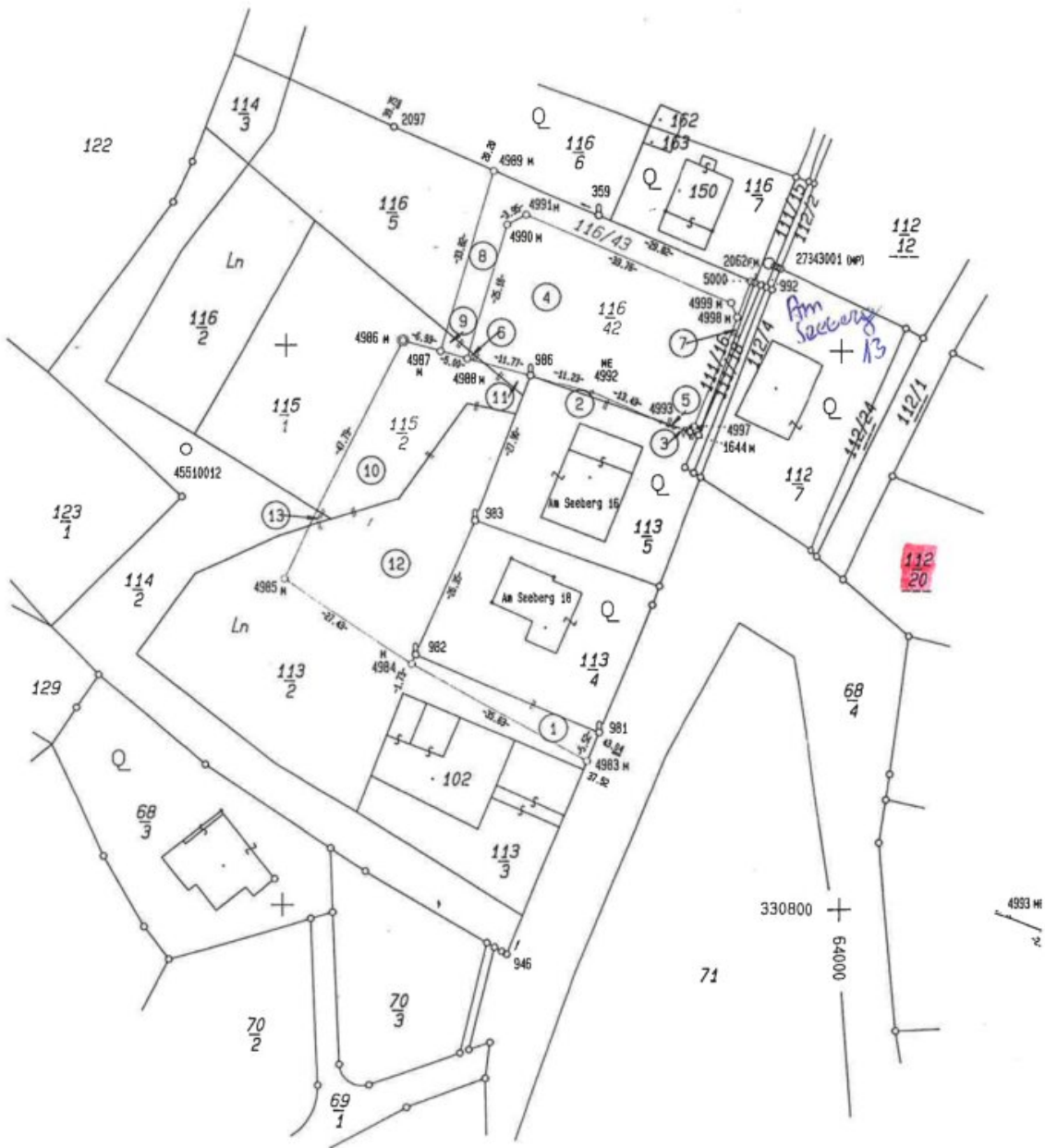
GZ. 7343

A-4020 LINZ  
Tummelplatz 3  
Tel. 0732/774177

ten / Krems 45510  
ofen / Krems  
-76/1

+ 331000  
64000

Mappenkopie 1 : 1000



Vermessung am 16.10.1995

# Objektbeschreibung

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <3.900m

Klinik <4.175m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <475m

### Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <475m

### Sonstige

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <4.475m

Polizei <3.800m

### Verkehr

Bus <275m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap