

**Traumhaftes Dachgeschoss-Refugium in Kematen:  
72.11m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon - Perfekt gepflegt für 149.000€!**



**Objektnummer: 153982010**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3331 Kematen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	72,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergasse 13  
2620 Neunkirchen

T +43 650 / 710 00 56

H +43 650 / 710 00 56

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

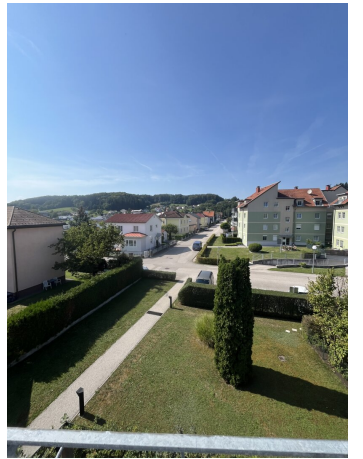








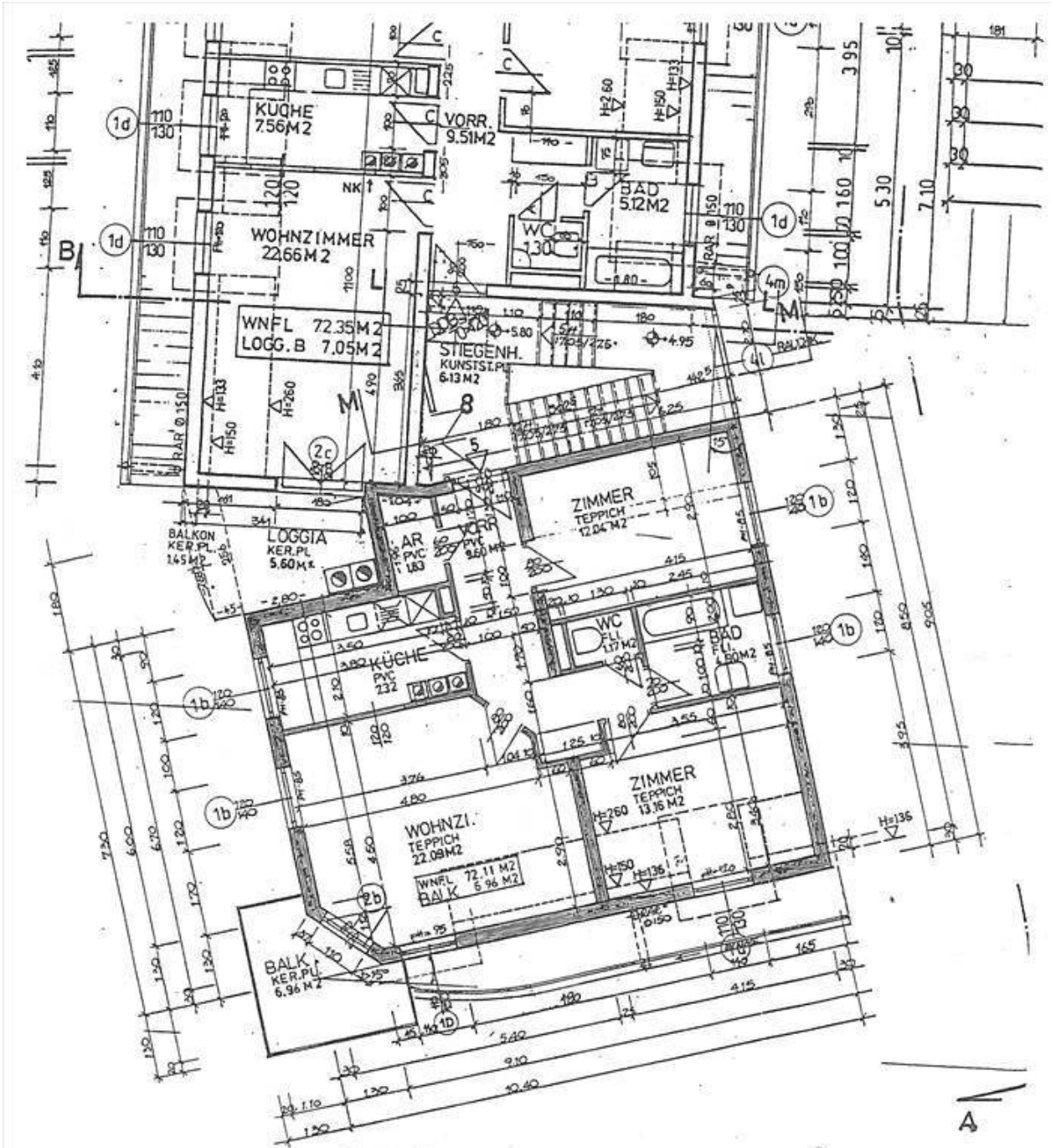












2. ESCHOSS

A

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Dachgeschoß der charmanten Stadt Kematen an der Ybbs in Niederösterreich! Diese wunderschöne Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine ruhige und idyllische Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern.

Mit einem Kaufpreis von nur 149.000,00 € und einer großzügigen Wohnfläche von 72,11m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Paare, kleine Familien oder auch als Investitionsobjekt geeignet. Die 3 gemütlichen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen viel Tageslicht herein. Zudem ist die Wohnung in einem gepflegten Zustand und somit sofort bezugsbereit.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie laue Sommerabende ausklingen lassen und den Blick über die Dächer von Kematen schweifen lassen. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden verleihen der Wohnung ein modernes und ansprechendes Ambiente.

Auch in puncto Technik und Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Für Unterhaltung ist ebenfalls gesorgt, denn die Wohnung verfügt über Kabel- und Satelliten-TV Anschlüsse.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine Buslinie gegeben und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Fortbewegung. In der Nähe befinden sich zudem eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei, die alle wichtigen Besorgungen des täglichen Bedarfs ermöglichen.

Kematen an der Ybbs ist eine lebendige Stadt mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen. Die malerische Landschaft lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren ein und auch die nahegelegenen Berge bieten zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung im Dachgeschoß und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

zusätzliche Information:

***Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung im Falle einer Vermietung dem WGG unterliegt. Damit die Beschränkung erkennbar ist, wird gemäß § 20 Abs. 6 WGG bei Ihrer Wohnung Folgendes im Grundbuch angemerkt: „Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG“.***

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen und Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen gerne unter der  
Telefonnummer

[0650 / 710 00 56](tel:06507100056)

zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute! Wie freuen uns auf Sie!

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage unter **[www.ibaustria.com](http://www.ibaustria.com)**

### **Allgemeiner Hinweis:**

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und/oder  
Dritten, welche mit Sorgfalt erhoben wurden. Diese sind unsererseits unverbürgt und ohne  
Gewähr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.  
Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend  
und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung  
der Firma Kmetyko Immobilienreuehand GmbH.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER  
DEM EIGENTÜMER NUR**

**ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER  
TELEFONNUMMER**

**BEARBEITEN KÖNNEN.**

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

Satz und Druckfehler vorbehalten.

Angaben laut Aussagen des Eigentümers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap