

KAUFOBJEKTE



IMMOBILIEN

PÖCHHACKER

AUSGEZEICHNETE WERTANLAGE



7 Niedrigenergie-Eigentumswohnungen
in bester Lage von 3331 Kematen/Ybbs

Pöchhacker Immobilien GmbH,
Klostermühlstraße 1, 3370 Ybbs an der Donau

Ansprechpartner: Romana Klaus
+43 7412 526 34 0 · office@poechhacker-bau.at

WWW.PÖCHHACKER.COM



Im ORTSZENTRUM von 3331 KEMATEN/YBBS entsteht dieses moderne

WOHNHAUS mit 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN

AUFZUGSANLAGE, CARPORT und FAHRRADABSTELLRAUM.

LAGE



Die sehr gute Lage dieser Immobilie vereint für „Jung bis Alt“ alle Vorzüge – die hohe Lebensqualität aufgrund der angrenzenden Grünflächen als Naherholungsgebiet bzw. ebenso die gute öffentliche Anbindung der Liegenschaft.

AUTO

nicht unbedingt erforderlich:



Bushaltestelle ca. 300 m

Bahnhof Hilm-Kematen ca. 10 min

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

3 Ärzte u. 1 Apotheke im Ort

FÜR FAMILIEN



Der Kindergarten und die Volksschule sind sehr gut zu Fuß erreichbar.

Pöchhacker Immobilien GmbH

UMGEBUNG



Die grüne Landschaft bietet viele Freizeitmöglichkeiten für Joggen, Wandern, Mountainbiken oder auch zum Energie tanken.

EFFIZIENZ



Eine hochwertige Pelletszentralheizung, Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung sowie Photovoltaikanlage ermöglicht Ihnen eine ökologische Alternative mit geringen Betriebskosten.

FLEXIBILITÄT



Grundriss-Adaptierung oder Änderung der Ausstattung sind unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Wünsche noch möglich.

Provisionsfreier Verkauf!



OBJEKTBE SCHREIBUNG

BAUTEIL 1 (2 WEITERE HÄUSER GEPLANT)

Wohnhaus mit 7 Eigentumswohnungen und Aufzugsanlage

Erdgeschosswohnungen mit Gärten/gedeckte Terrasse/Loggia

Obergeschosswohnungen mit Balkon/Loggien

Große Kellerabteile

Carport

Nebengebäude (Müllraum, Fahrradabstellplatz)

Kleiner, allgemeiner Spielplatz



AUSSTATTUNG

- Internorm Kunststofffenster mit elektrischem Raffstore
- Wohnungseingangstür einbruchshemmend
- Fußbodenheizung/Pelletszentralheizung
- Wohnraumlüftung (Einzelgerät je Wohnung)
- Photovoltaikanlage

Pöchhacker Immobilien GmbH

- Rauchmelder
- Kaminanschluss vorhanden
- Wohnungen fertig gemalt

Eigenleistung (Ausführung optional durch uns möglich):

- Boden- u. Wandbeläge, Innentüren/Zargen
- Sanitärgegenstände (Sanitärinstallationen vorbereitet)



ENERGIEAUSWEIS

- HWB (kwh/m²/Jahr): 26,6
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,72
- f_{GEE} Energieklasse: A

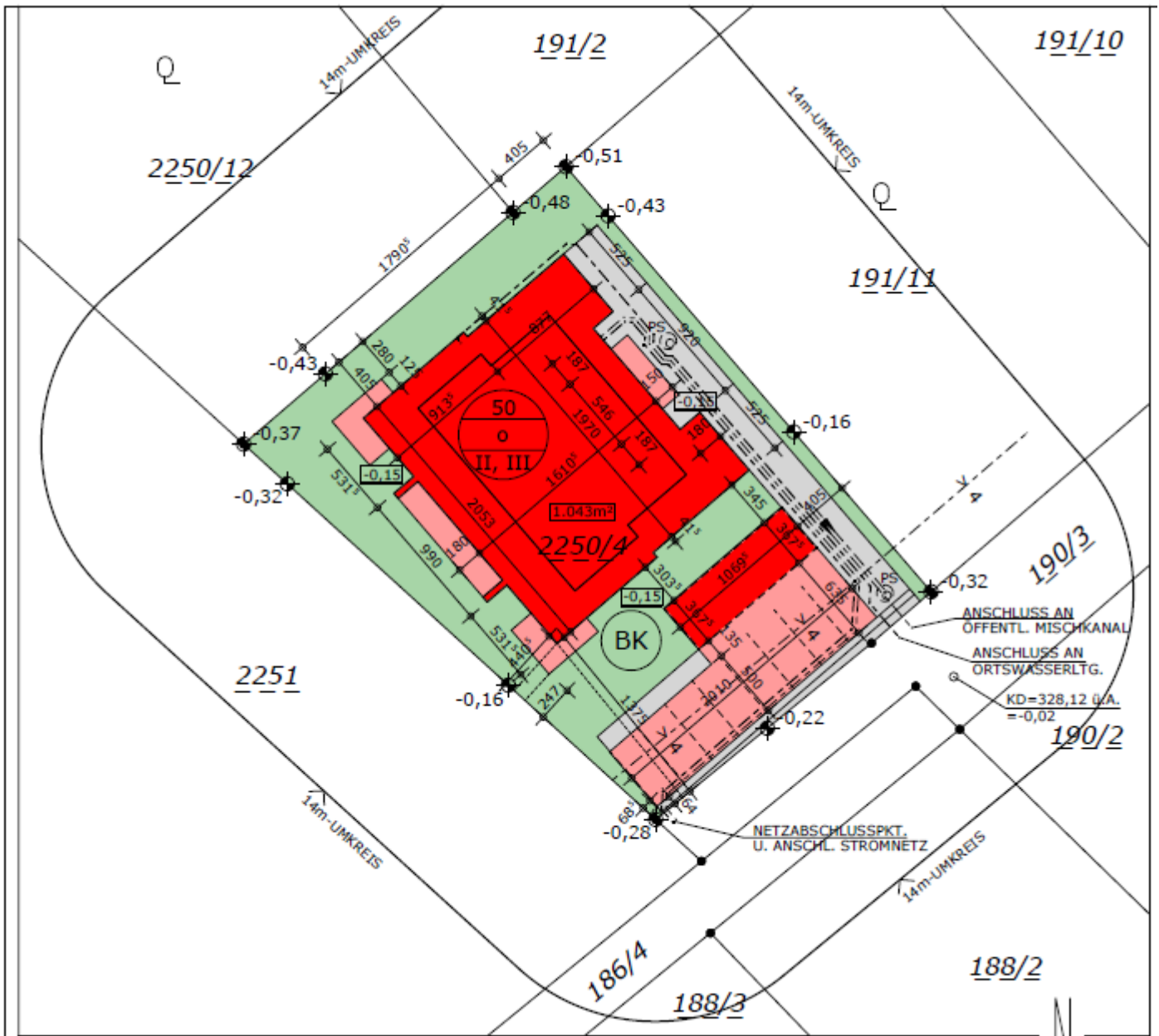


ZUSATZINFORMATIONEN

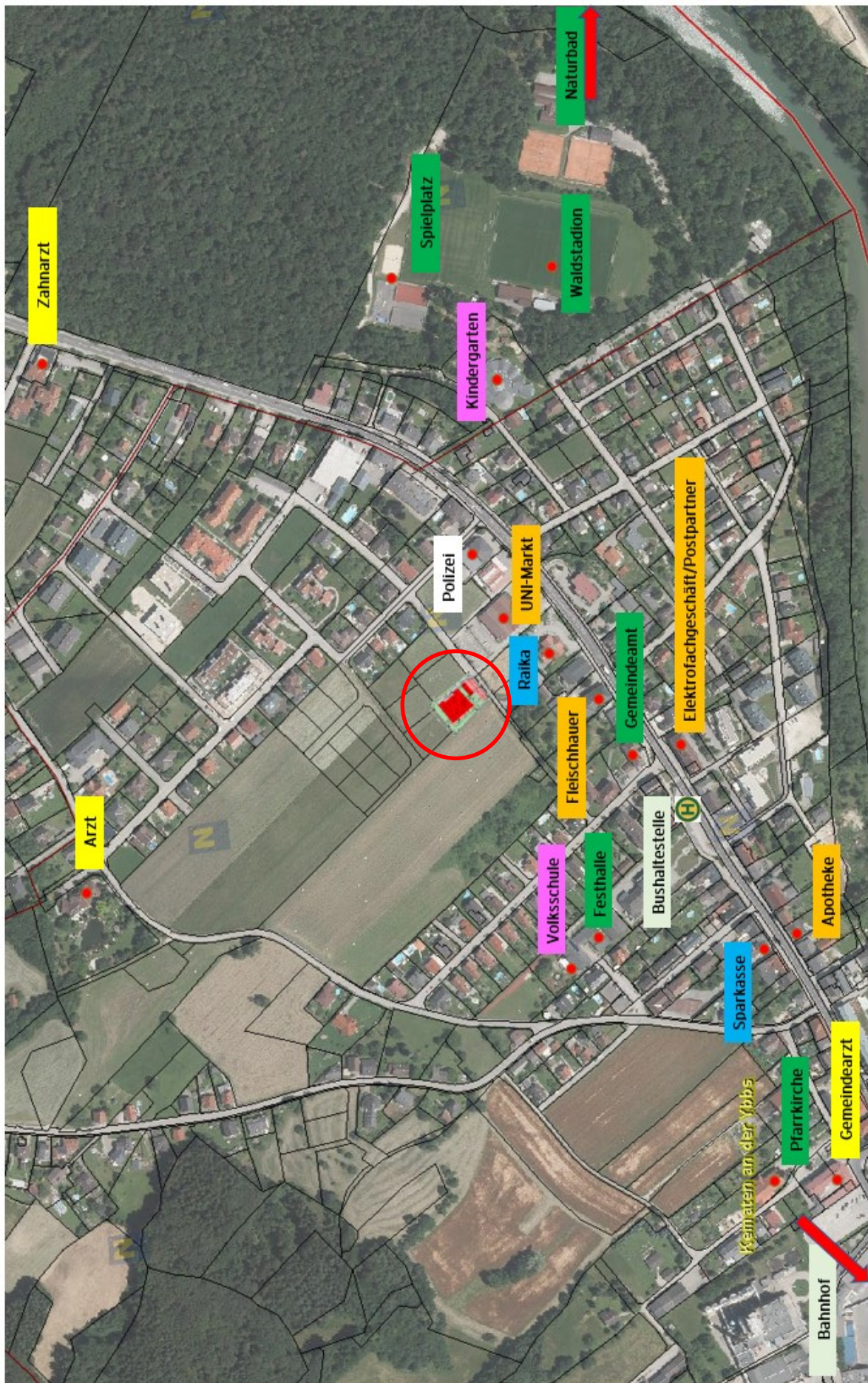
- Baubeginn: Frühjahr 2021
- Übergabe: voraussichtlich Frühsommer 2022
- Wohnbauförderung möglich
- Finanzierung: ab ca. € 470,-/monatlich möglich (Annahme Laufzeit 30 Jahre, 2 % Zinsen, Eigenkapital € 50.000,-)



LAGEÜBERSICHT



Pöchhacker Immobilien GmbH





OBJEKTINFORMATIONEN

KELLERGECHOSS

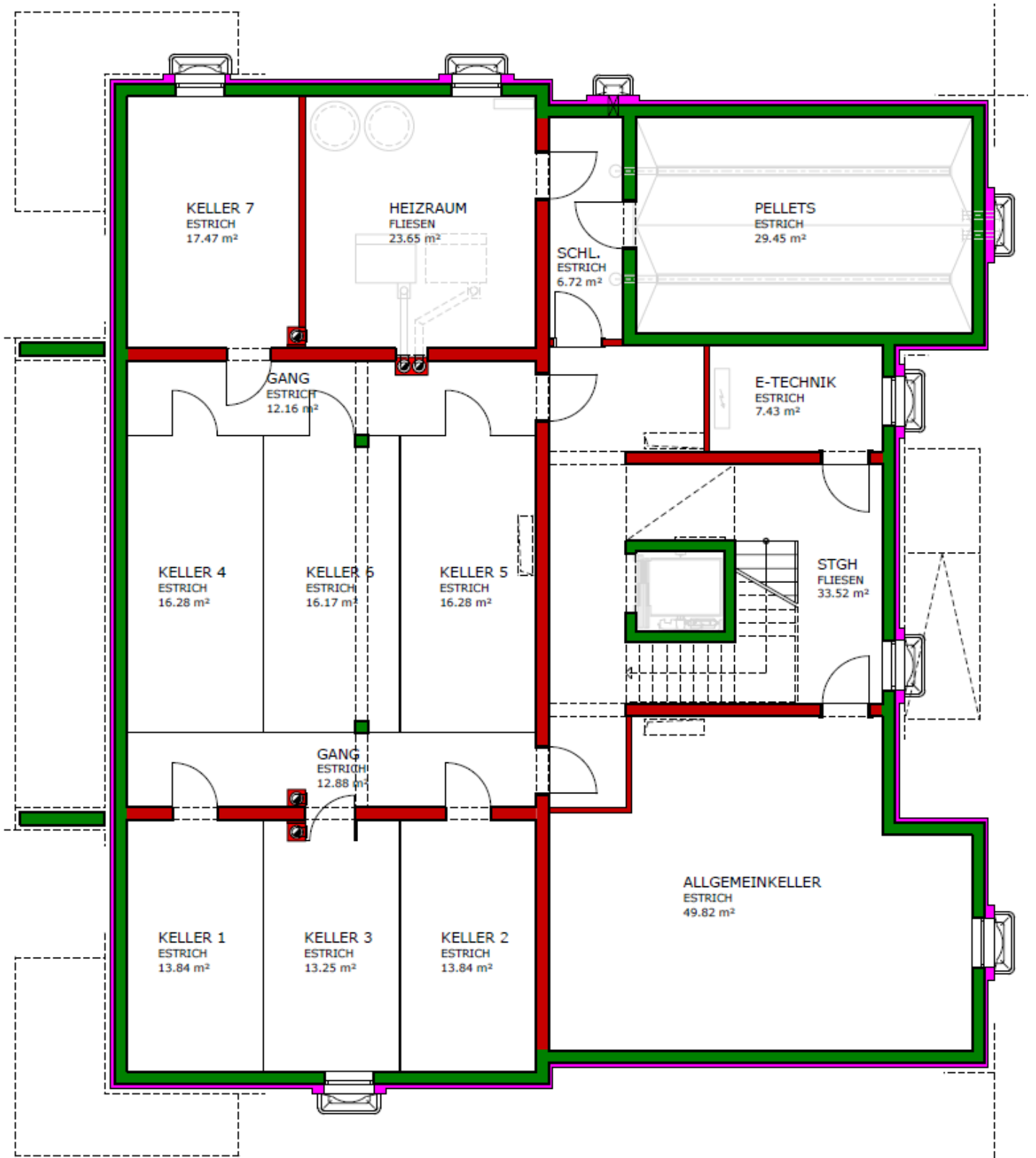
	<i>TOP 1</i>	<i>TOP 2</i>	<i>TOP 3</i>	<i>TOP 4</i>
Kellerabteil	13,84 m ²	13,84 m ²	13,25 m ²	16,28 m ²
	<i>TOP 5</i>	<i>TOP 6</i>	<i>TOP 7</i>	
Kellerabteil	16,28 m ²	16,17 m ²	17,47 m ²	

ALLGEMEINFLÄCHEN

Fahrrad-Abstellraum	19,80 m ²
Müllraum	13,76 m ²
Carport- 8 Stellflächen	100,42 m ²
Nutzfläche Allgemeinkeller	49,82 m ²

(Abweichungen vorbehalten)

Pöchhacker Immobilien GmbH





OBJEKTINFORMATIONEN

ERDGESCHOSS

	<i>TOP 1</i>	<i>TOP 2</i>	<i>TOP 3</i>
Essen/Wohnen	31,61 m ²	31,61 m ²	26,79 m ²
Kochen	9,31 m ²	9,31 m ²	8,57 m ²
Abstellraum	3,84 m ²	3,84 m ²	1,78 m ²
Vorraum	10,82 m ²	10,82 m ²	10,01 m ²
WC	2,20 m ²	2,20 m ²	1,86 m ²
Bad	7,66 m ²	7,66 m ²	6,00 m ²
Kinderzimmer	12,00 m ²	12,00 m ²	-
Schlafzimmer	13,05 m ²	13,05 m ²	13,80 m ²
NUTZFLÄCHE	90,48 m²	90,48 m²	68,80 m²
<hr/>			
Gedeckte Terrasse	10,58 m ²	10,58 m ²	-
Loggia			16,20 m ²
Nutzfläche Keller	13,84 m ²	13,84 m ²	13,25 m ²
Garten	123,35 m²	126,27 m²	38,62 m²
<hr/>			
PREIS	€ 256.850	€ 257.000	€ 195.100

- Preise freibleibend, ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

(Abweichungen vorbehalten)

Pöchhacker Immobilien GmbH





OBJEKTINFORMATIONEN

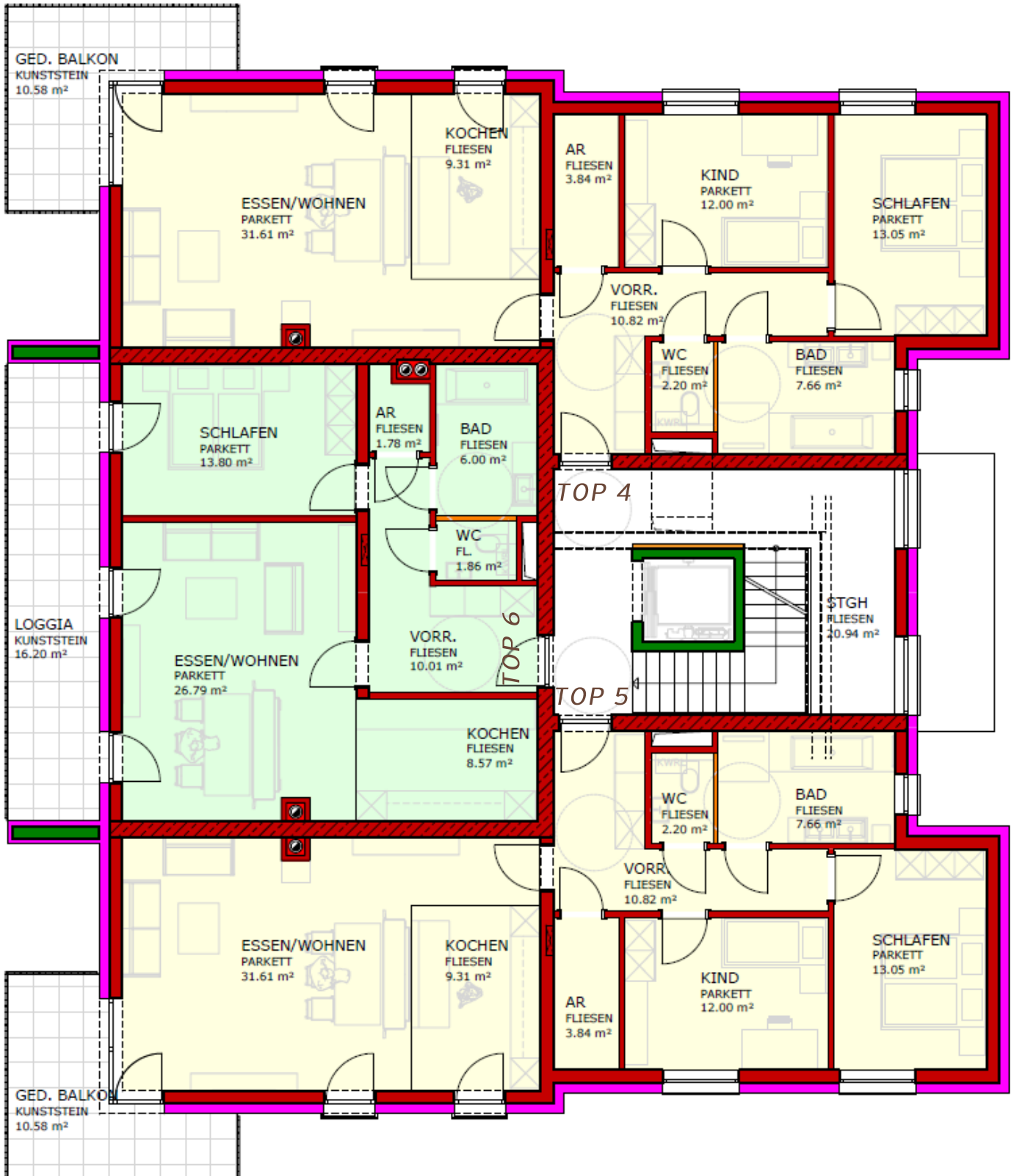
1. OBERGESCHOSS

	<i>TOP 4</i>	<i>TOP 5</i>	<i>TOP 6</i>
Essen/Wohnen	31,61 m ²	31,61 m ²	26,79 m ²
Kochen	9,31 m ²	9,31 m ²	8,57 m ²
Abstellraum	3,84 m ²	3,84 m ²	1,78 m ²
Vorraum	10,82 m ²	10,82 m ²	10,01 m ²
WC	2,20 m ²	2,20 m ²	1,86 m ²
Bad	7,66 m ²	7,66 m ²	6,00 m ²
Kinderzimmer	12,00 m ²	12,00 m ²	-
Schlafzimmer	13,05 m ²	13,05 m ²	13,80 m ²
NUTZFLÄCHE	90,48 m²	90,48 m²	68,80 m²
<hr/>			
Gedeckter Balkon	10,58 m ²	10,58 m ²	-
Loggia			16,20 m ²
Nutzfläche Keller	16,28 m ²	16,28 m ²	16,17 m ²
<hr/>			
PREIS	€ 252.300	€ 252.300	€ 193.800

- Preise freibleibend, ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

(Abweichungen vorbehalten)

Pöchhacker Immobilien GmbH





OBJEKTINFORMATIONEN

2. OBERGESCHOSS

TOP 7

Essen/Wohnen	34,81 m ²
Kochen	9,75 m ²
Vorraum	15,17 m ²
WC	3,56 m ²
Bad	9,92 m ²
Kinderzimmer 1	11,43 m ²
Kinderzimmer 2	12,00 m ²
Schlafzimmer	15,35 m ²
Büro	11,54 m ²

Nutzfläche	123,50 m ²
(Nutzfläche optional)	(115,50 m ²)

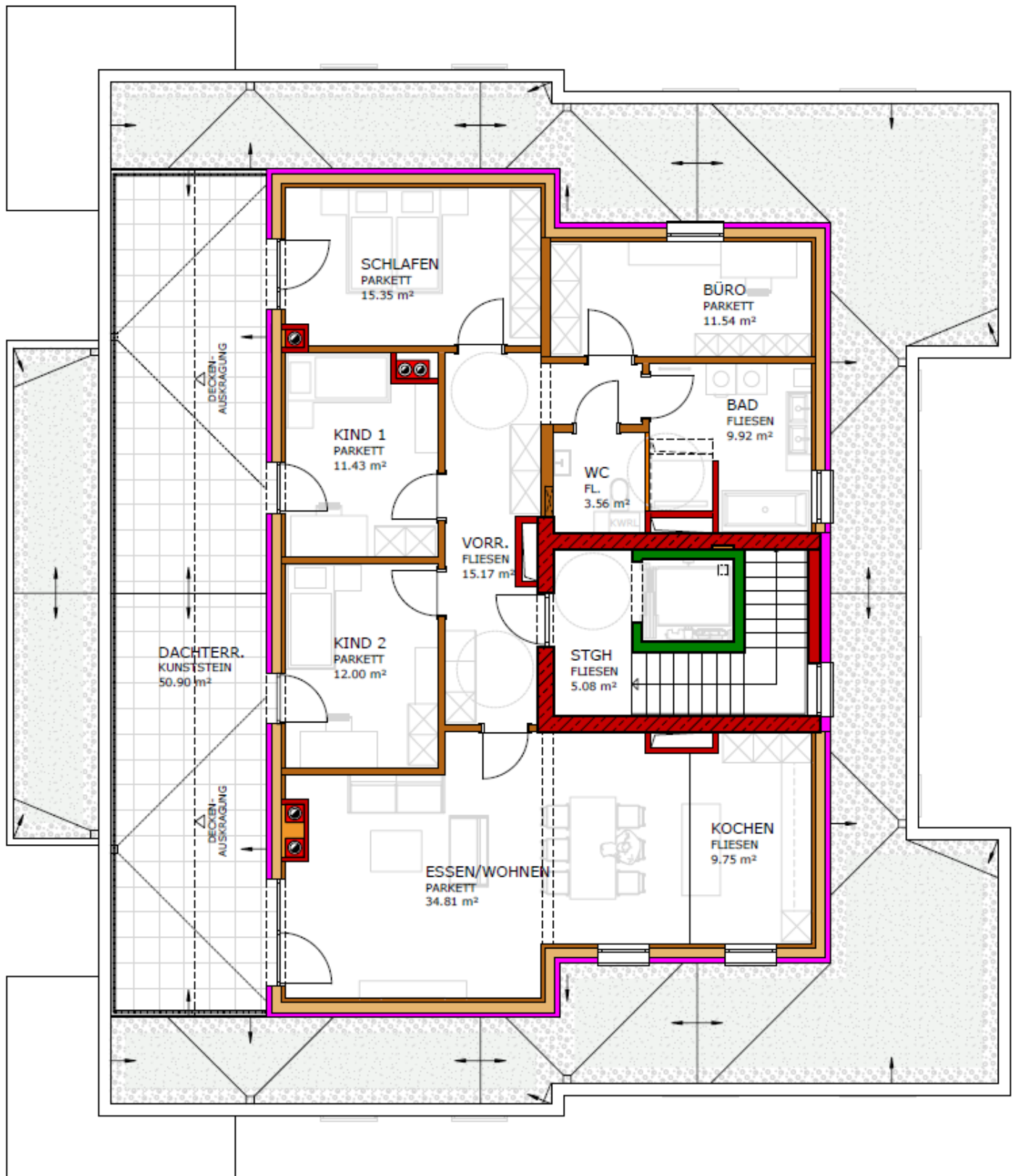
Dachterrasse	50,90 m ²
--------------	----------------------

Nutzfläche Keller	17,47 m ²
-------------------	----------------------

PREIS AUF ANFRAGE

(Abweichungen vorbehalten)

Pöchhacker Immobilien GmbH





07412 526 34 37
ROMANA KLAUS

