

KAUFOBJEKTE



**Jetzt - 5 %
Frühkäufer-BONUS**
sichern!**

IMMOBILIEN

PÖCHHACKER

AUSGEZEICHNETE WERTANLAGE



**16 Eigentumswohnungen
mit Lift u. Tiefgarage/Carportstellplätze
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 entstehen weitere

2 WOHNHÄUSER mit je 8 EIGENTUMSWOHNUNGEN

AUFZUGSANLAGE, FAHRRADABSTELLRAUM, TIEF-GARAGENPLATZ und CARPORTSTELLPLÄTZE



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.



ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

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.



OBJEKTDESCHEIBUNG

BAUTEIL 2 und BAUTEIL 3

Je 1 Wohnhaus mit 8 Eigentumswohnungen

und Aufzugsanlage, Tiefgaragenplatz/Carportstellplatz

Erdgeschoßwohnungen mit Gärten/gedeckter Terrasse

Obergeschoßwohnungen mit Balkon

Kellerabteile

Nebengebäude (Müllraum, Fahrradabstellabstellraum)

Allgemeiner Spielplatz



AUSSTATTUNG

- Übergabe: schlüsselfertig
- Internorm Kunststofffenster mit elektrischem Raffstore
- Fußbodenheizung/Pellets-Zentralheizung
- Wohnraumlüftung (Einzelgerät je Wohnung)
- Photovoltaikanlage



ENERGIEAUSWEIS

HAUS II

- $HWB_{REF,RK}$ (kwh/m²/Jahr): 29,1
- $f_{GEE, RK}$: 0,53

HAUS III

- $HWB_{REF,RK}$ (kwh/m²/Jahr): 30,5
- $f_{GEE, RK}$: 0,58



ZUSATZINFORMATIONEN

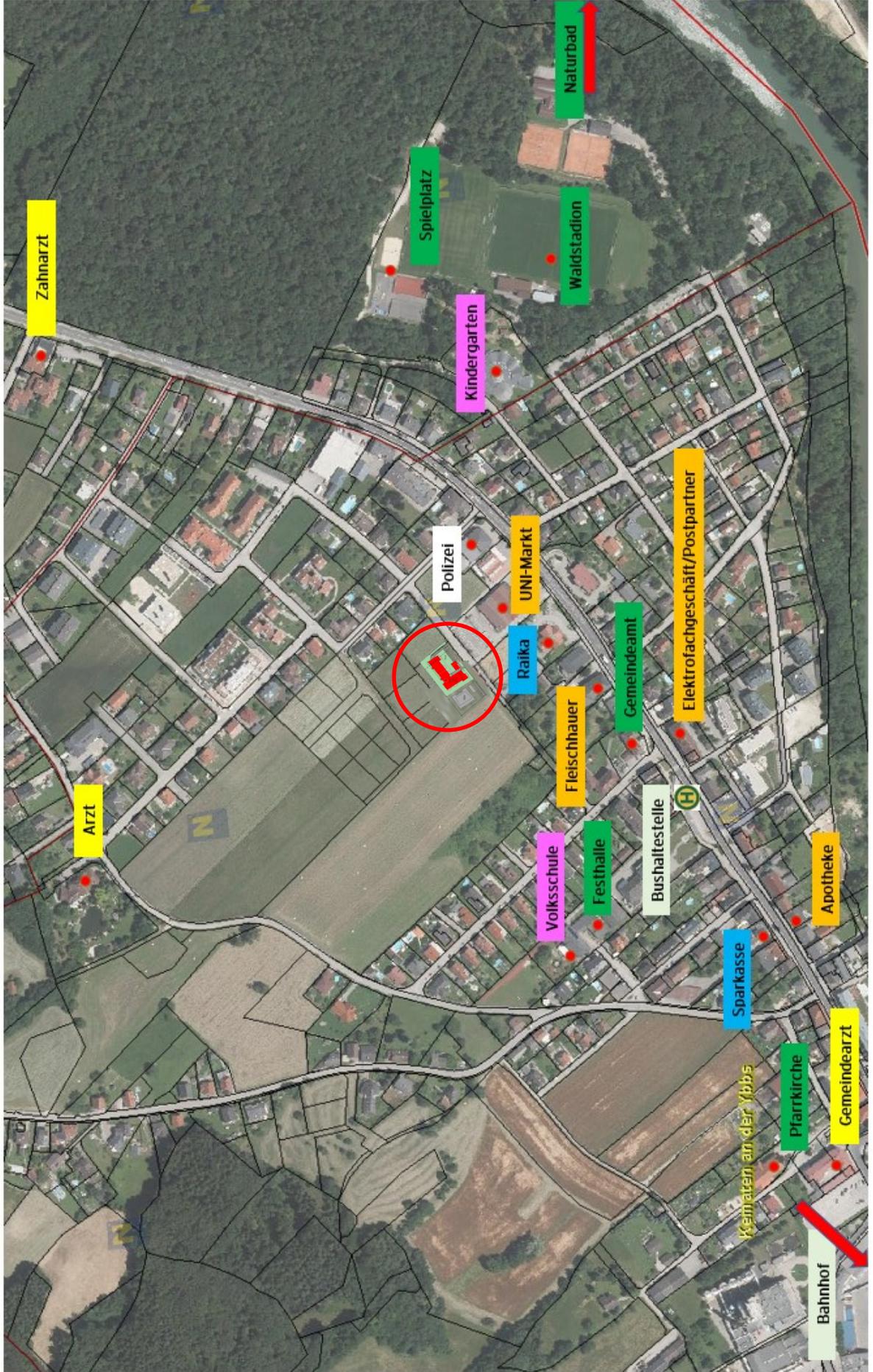
- Baubeginn: Sommer 2025
- Übergabe: voraussichtlich Herbst 2026
- Wohnbauförderung (Wohnung im Geschößwohnbau) möglich

Pöchhacker Immobilien GmbH



LAGEÜBERSICHT





Pöchhacker Immobilien GmbH



OBJEKTINFORMATIONEN

KELLERGESCHOSS und ALLGEMEINFLÄCHEN

16 Kellerabteile

Fahrrad-Abstellraum	29,12 m ²	
Müllraum	22,32 m ²	
Carport– 7 Stellflächen	17,49 m ²	1 x
	12,50 m ²	6 x
18 Tiefgaragenplätze	13,80 m ²	2 x
	14,02 m ²	12 x
	14,33 m ²	2 x
	20,03 m ²	2 x
Nutzfläche Allgemeinkeller	54,79 m ²	

(Abweichungen vorbehalten)



OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 1

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	35,88 m ²
Abstellraum	4,03 m ²
Vorraum	19,20 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Kind 1	11,70 m ²
Kind 2	11,70 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	106,20 m²
-------------------	-----------------------------

Gedeckte Terrasse	8,11 m ²
-------------------	---------------------

Nutzfläche Keller II.1	9,11 m ²
------------------------	---------------------

Garten	112,09 m²
---------------	-----------------------------

Carport-Stellplatz II.1	12,50 m²
--------------------------------	----------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.1	14,02 m²
---------------------------------------	----------------------------

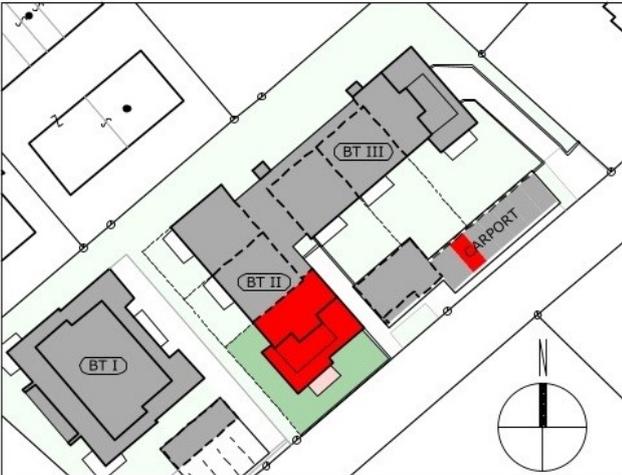
PREIS	€ 417.800
(indikativ u. freibleibend)	

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

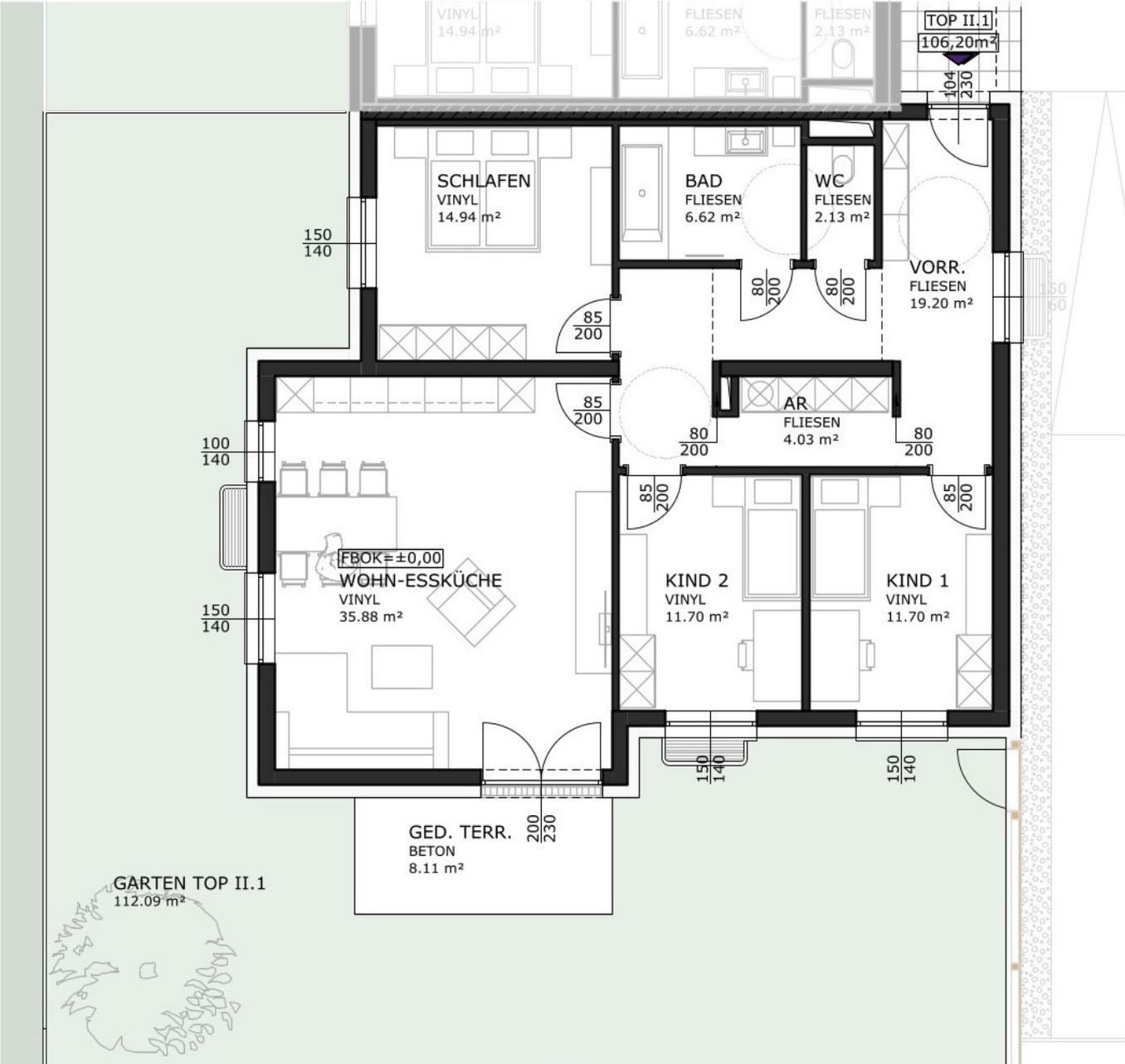
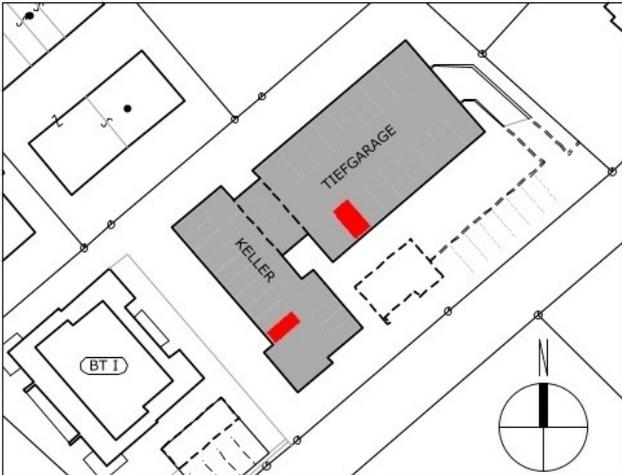
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 20.890

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 1: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 2

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Gedeckte Terrasse	8,10 m ²
-------------------	---------------------

Nutzfläche Keller II.2	7,22 m ²
------------------------	---------------------

Garten II.2	34,50 m²
--------------------	----------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.2	14,02 m²
---------------------------------------	----------------------------

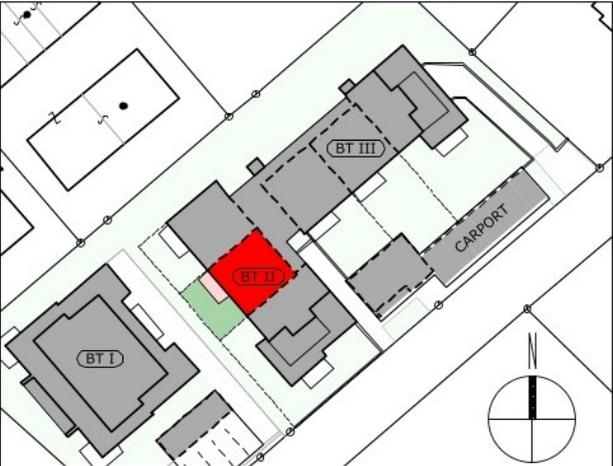
PREIS	€ 270.600
(indikativ u. freibleibend)	

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

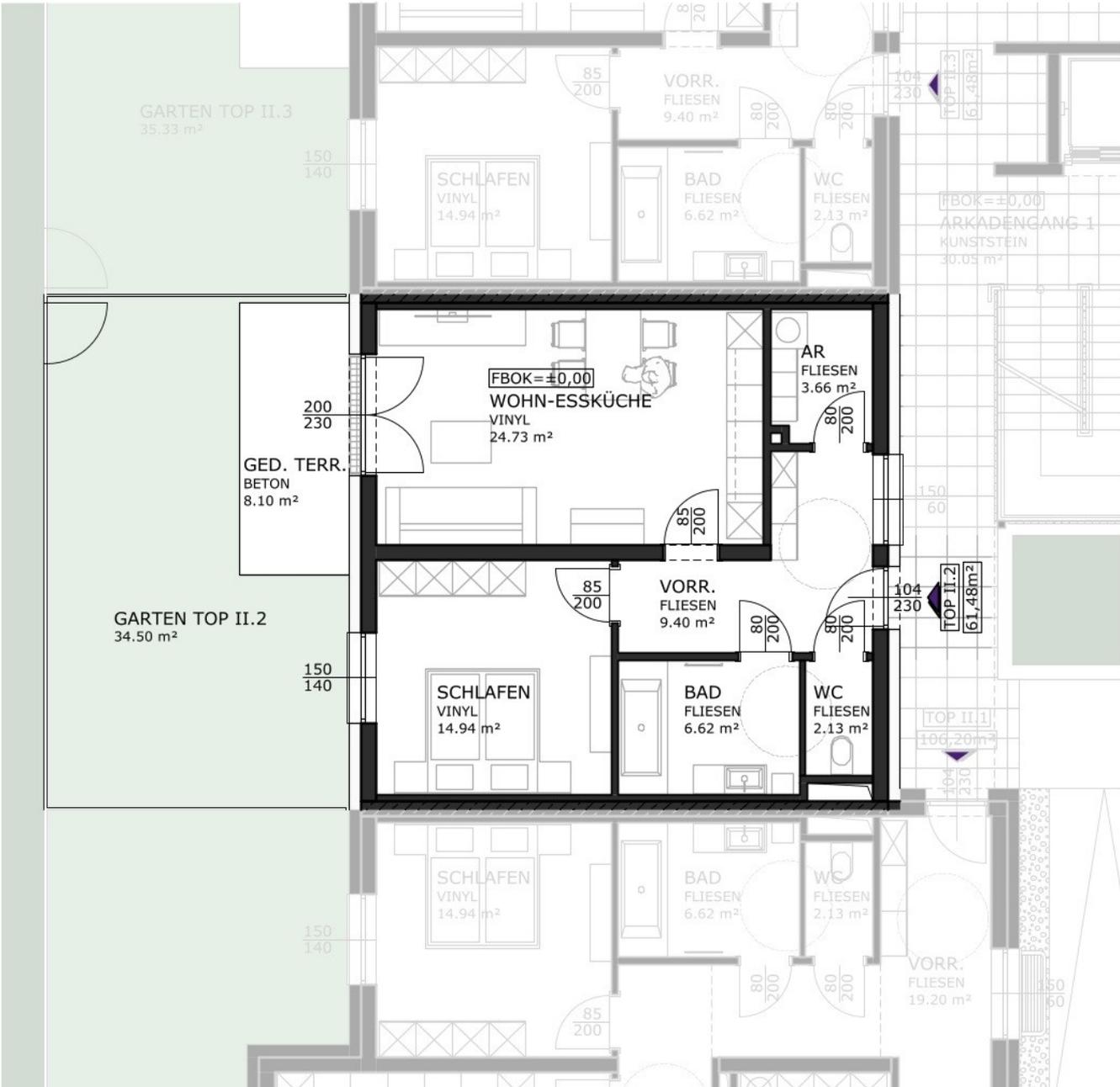
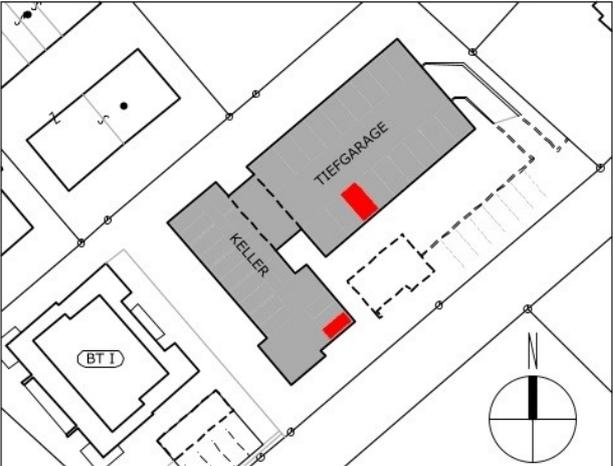
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.530

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 2: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 3

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Gedeckte Terrasse	8,10 m ²
-------------------	---------------------

Nutzfläche Keller II.3	7,96 m ²
------------------------	---------------------

Garten II.3	35,33 m²
--------------------	----------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.3	14,02 m²
---------------------------------------	----------------------------

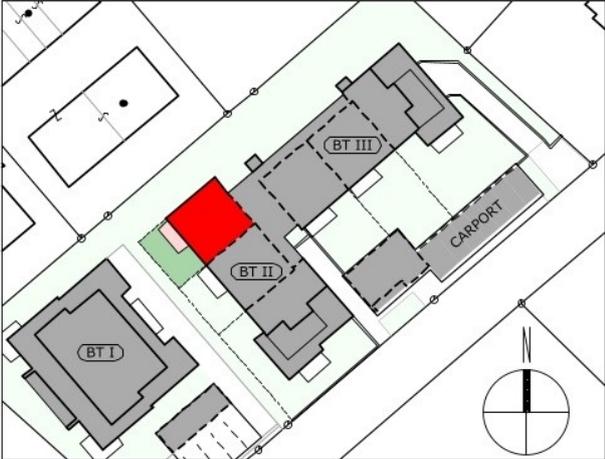
PREIS	€ 270.600
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

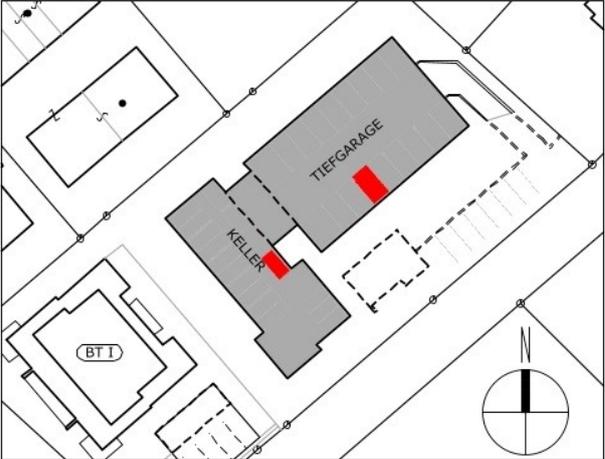
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.530

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 3: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 4

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	35,88 m ²
Abstellraum	4,03 m ²
Vorraum	19,20 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Kind 1	11,70 m ²
Kind 2	11,70 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE 106,20 m²

Balkon 8,11 m²

Nutzfläche Keller II.4 9,11 m²

Carport-Stellplatz II.4 12,50 m²

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.4 14,02 m²

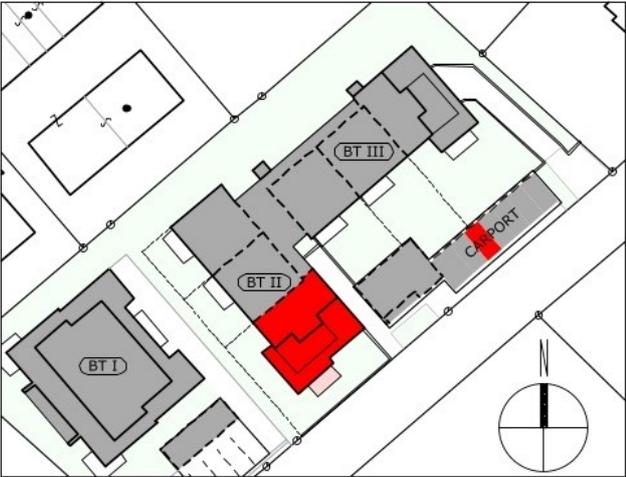
PREIS € 401.600
(indikativ u. freibleibend)

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

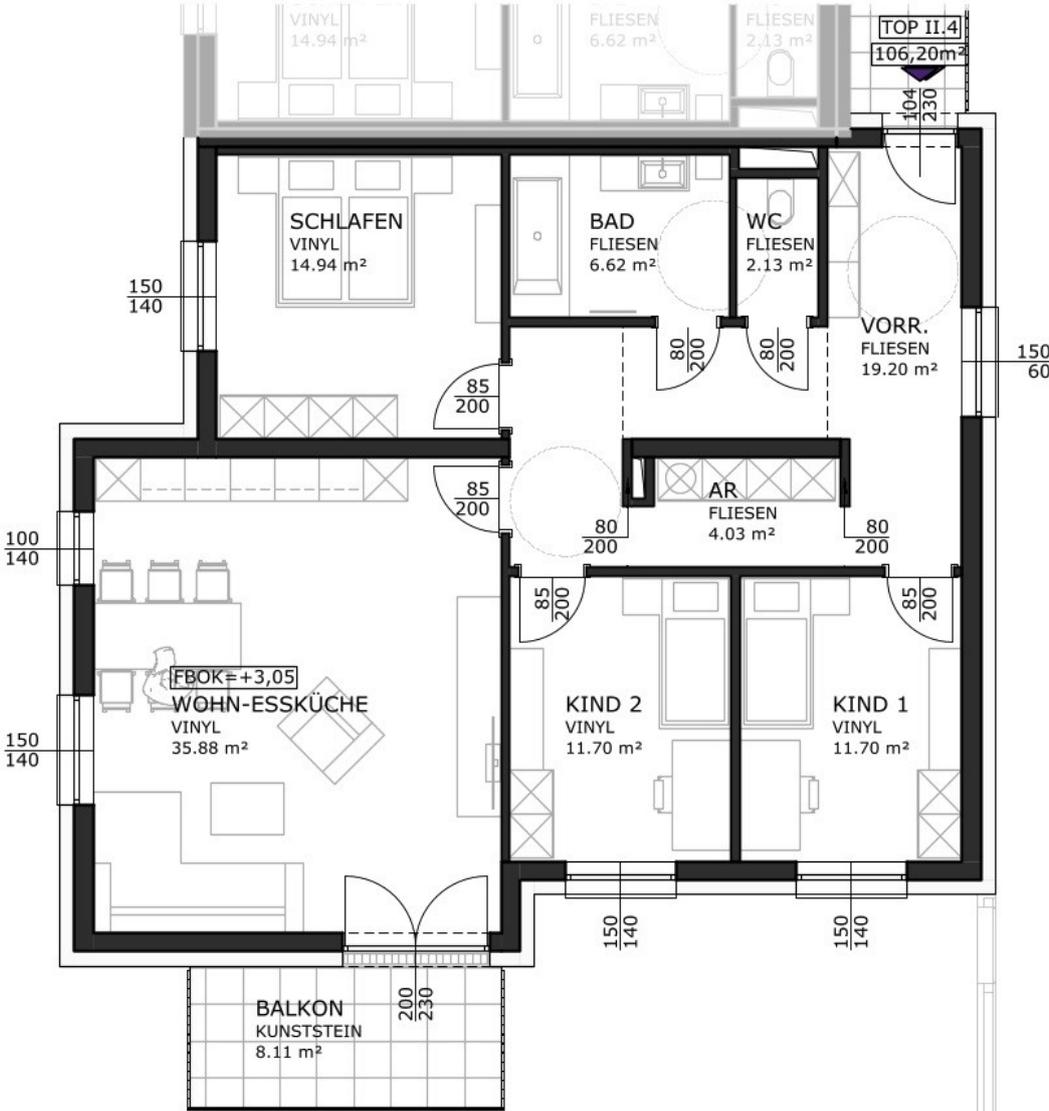
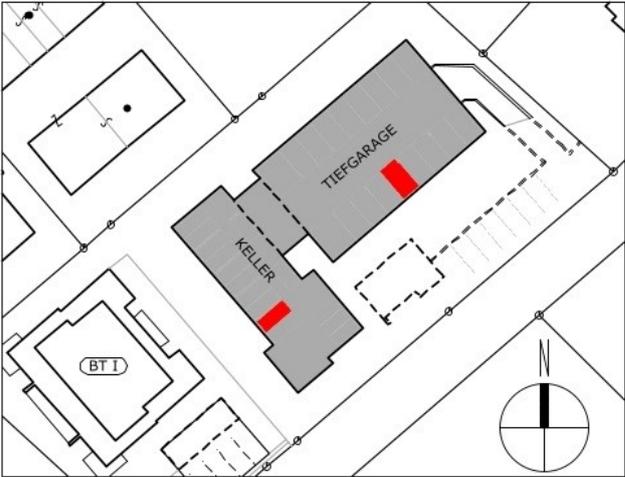
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 20.080

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 4: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 5

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Balkon	8,10 m ²
--------	---------------------

Nutzfläche Keller II.5	9,11 m ²
------------------------	---------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.5	14,02 m²
---------------------------------------	----------------------------

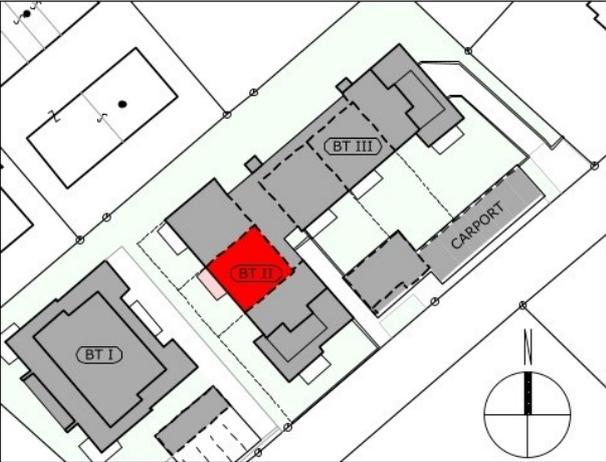
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

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

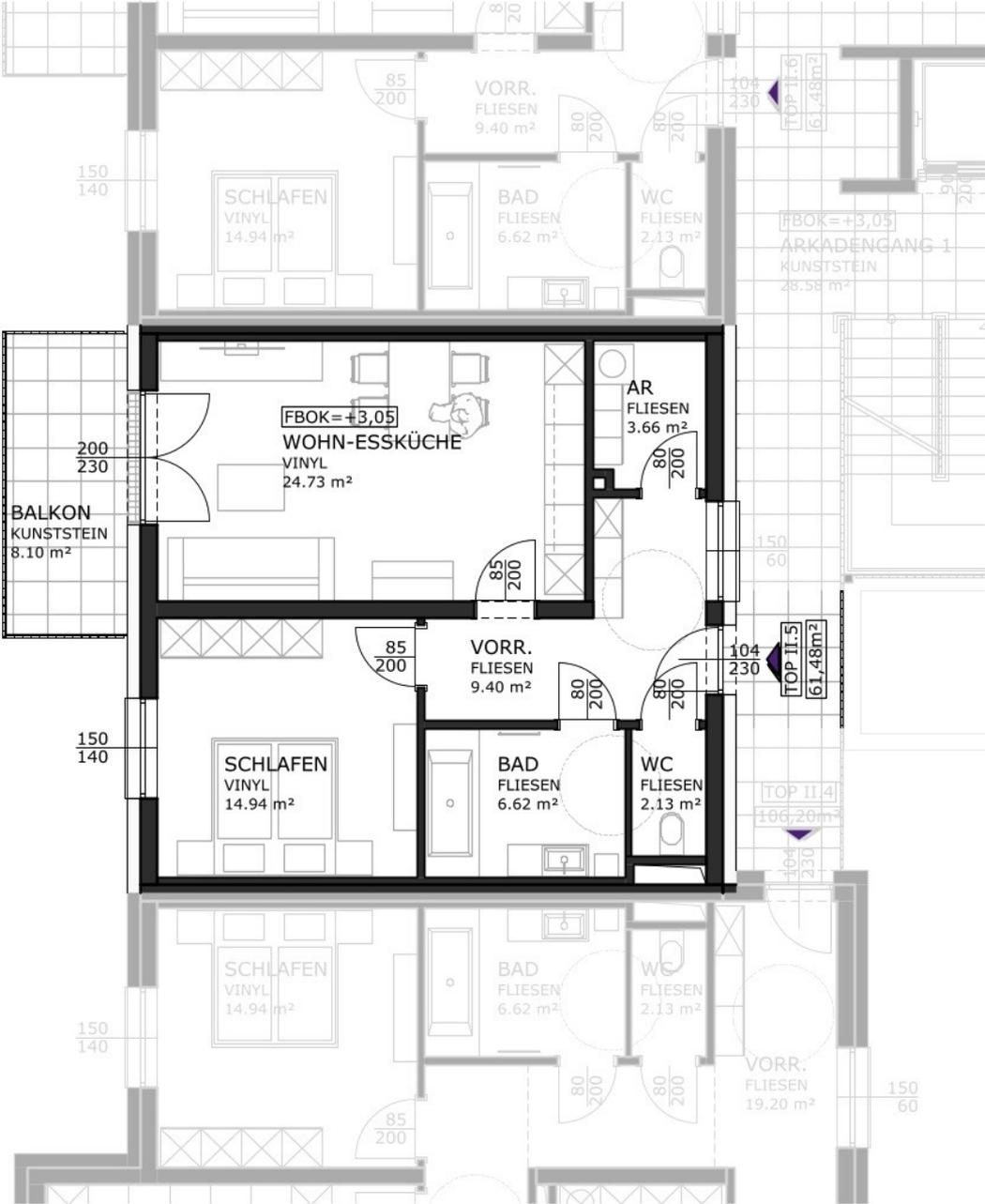
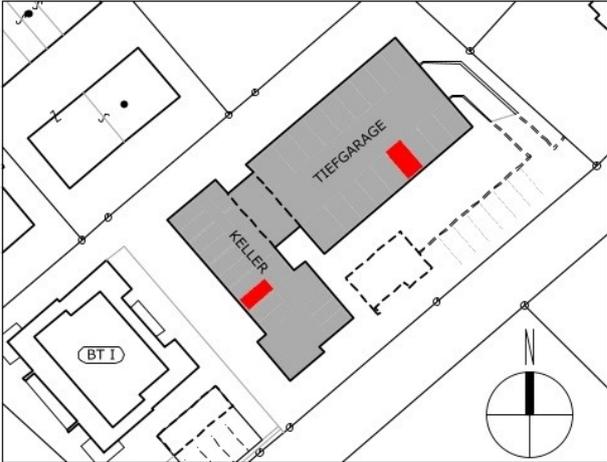
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 5: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 6

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Balkon	8,10 m²
---------------	---------------------------

Nutzfläche Keller II.6	9,11 m²
-------------------------------	---------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.6	14,02 m²
---------------------------------------	----------------------------

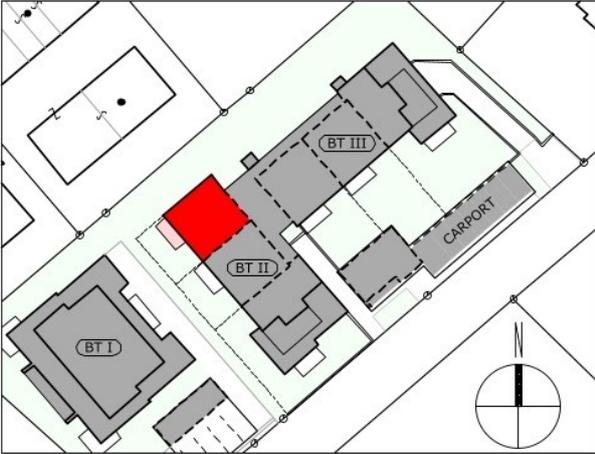
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

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

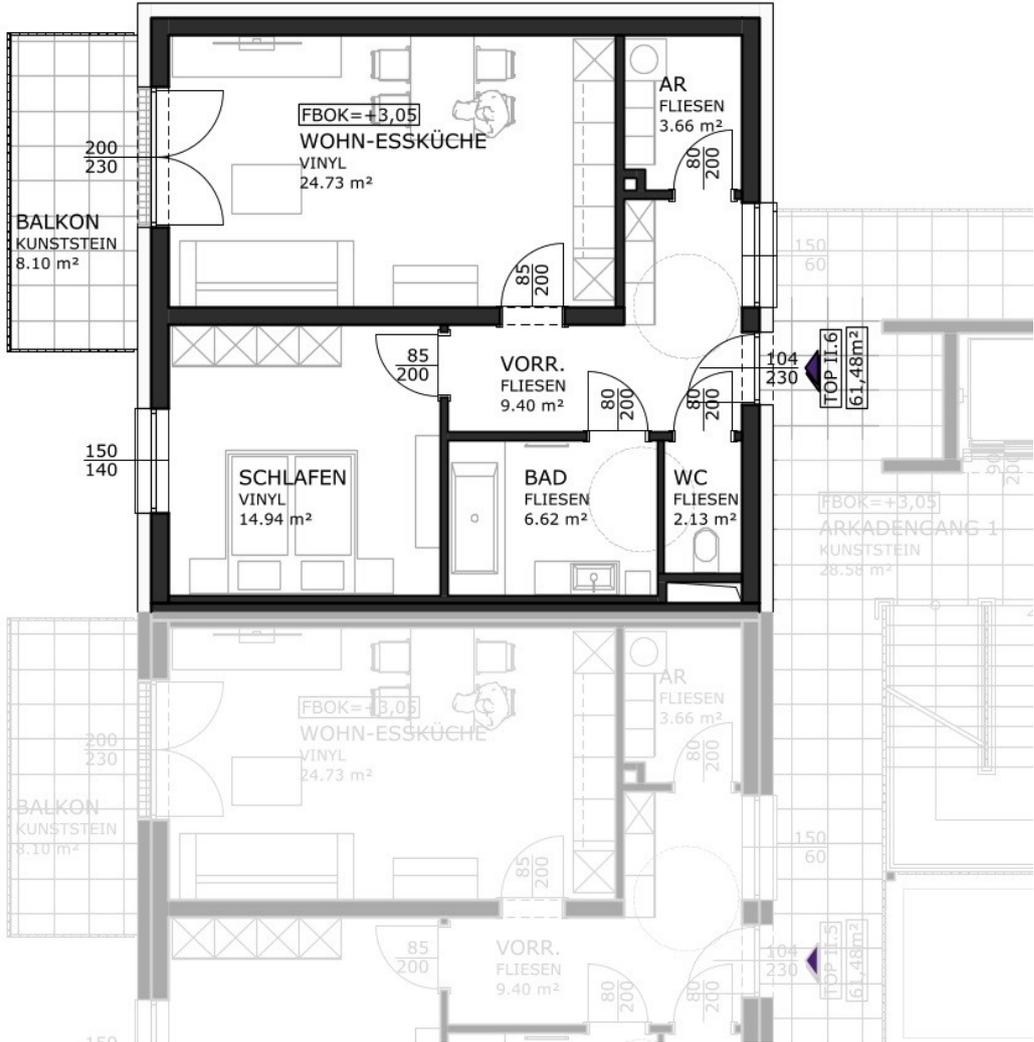
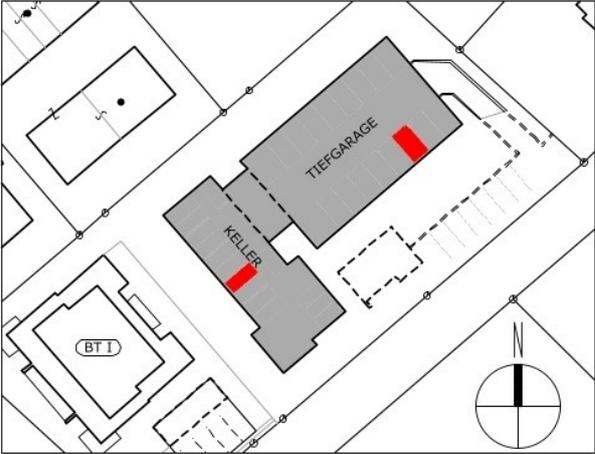
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 6: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 7

2. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	34,31 m ²
Abstellraum	3,88 m ²
Vorraum	13,52 m ²
WC	4,80 m ²
Bad	9,17 m ²
Kind 1	13,48 m ²
Kind 2	13,48 m ²
Schlafzimmer	14,89 m ²

NUTZFLÄCHE	107,51 m²
-------------------	-----------------------------

Dachterrasse	26,38 m ²
--------------	----------------------

Nutzfläche Keller	9,15 m ²
-------------------	---------------------

Carport-Stellplatz II.7	12,50 m²
--------------------------------	----------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage II.7	14,33 m²
---------------------------------------	----------------------------

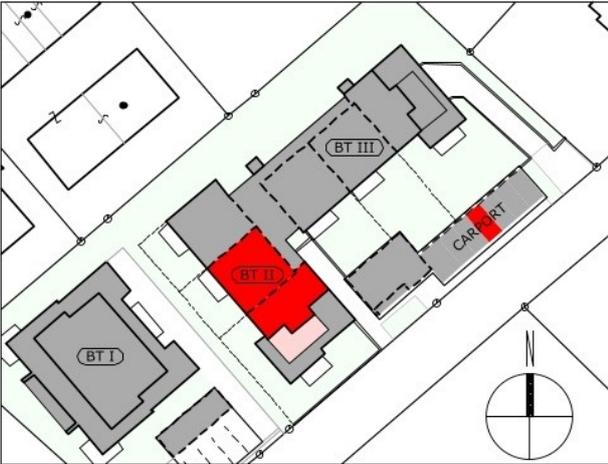
PREIS	€ 443.000
(indikativ u. freibleibend)	

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

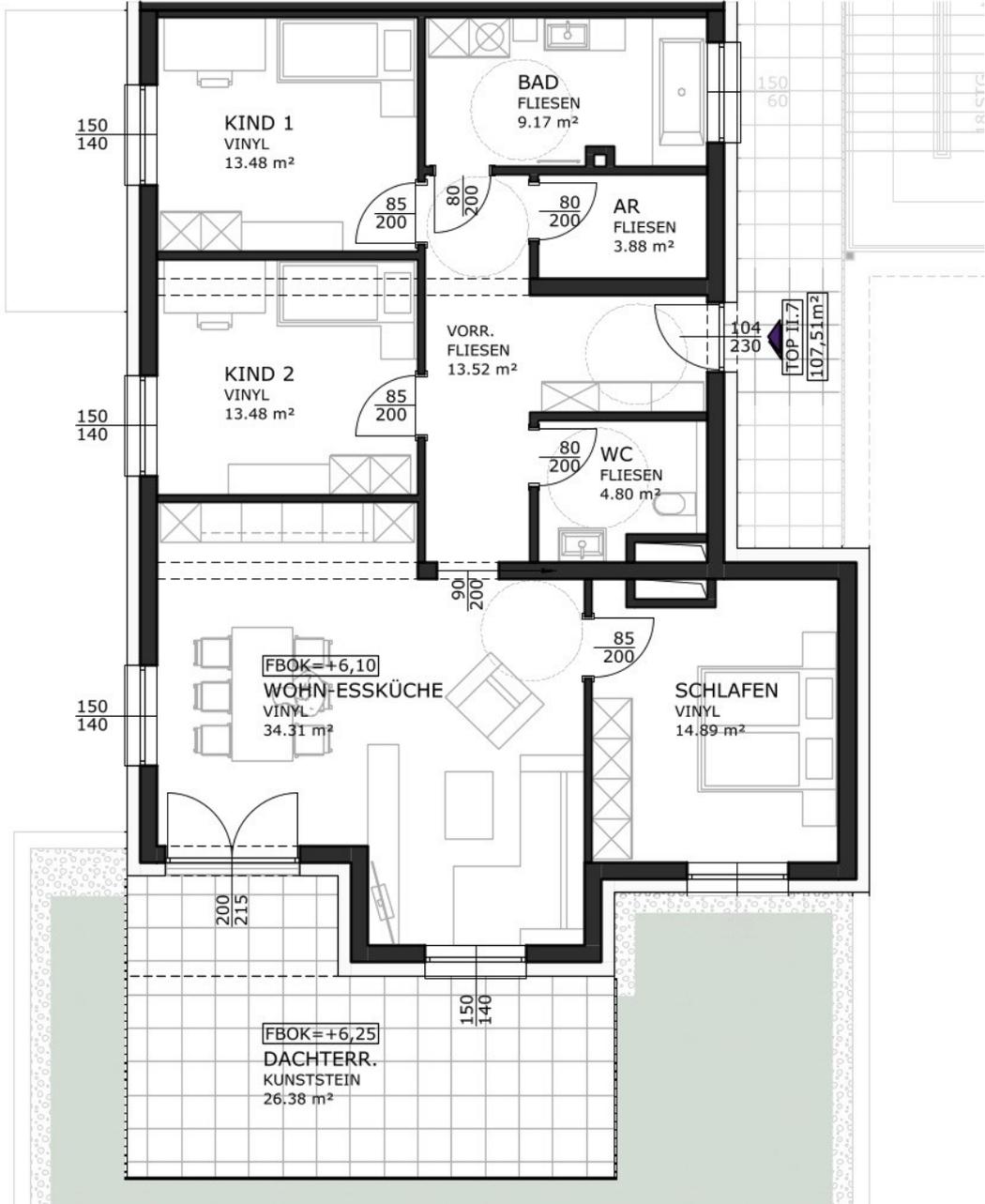
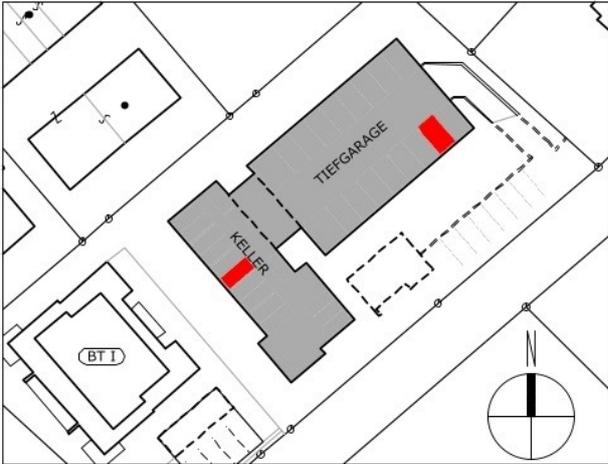
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 22.150

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 7: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS II – TOP 8

2. OBERGESCHOSS

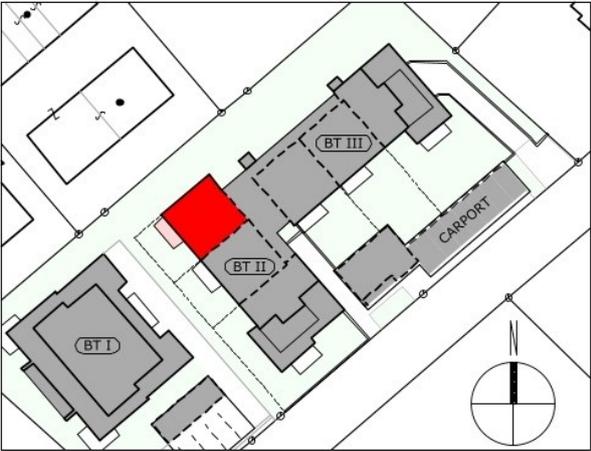
Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²
NUTZFLÄCHE	61,48 m²
<hr/>	
Balkon	8,10 m ²
Nutzfläche Keller II.8	7,96 m ²
	-
PKW-Stellplatz Tiefgarage II.8	13,80 m²
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

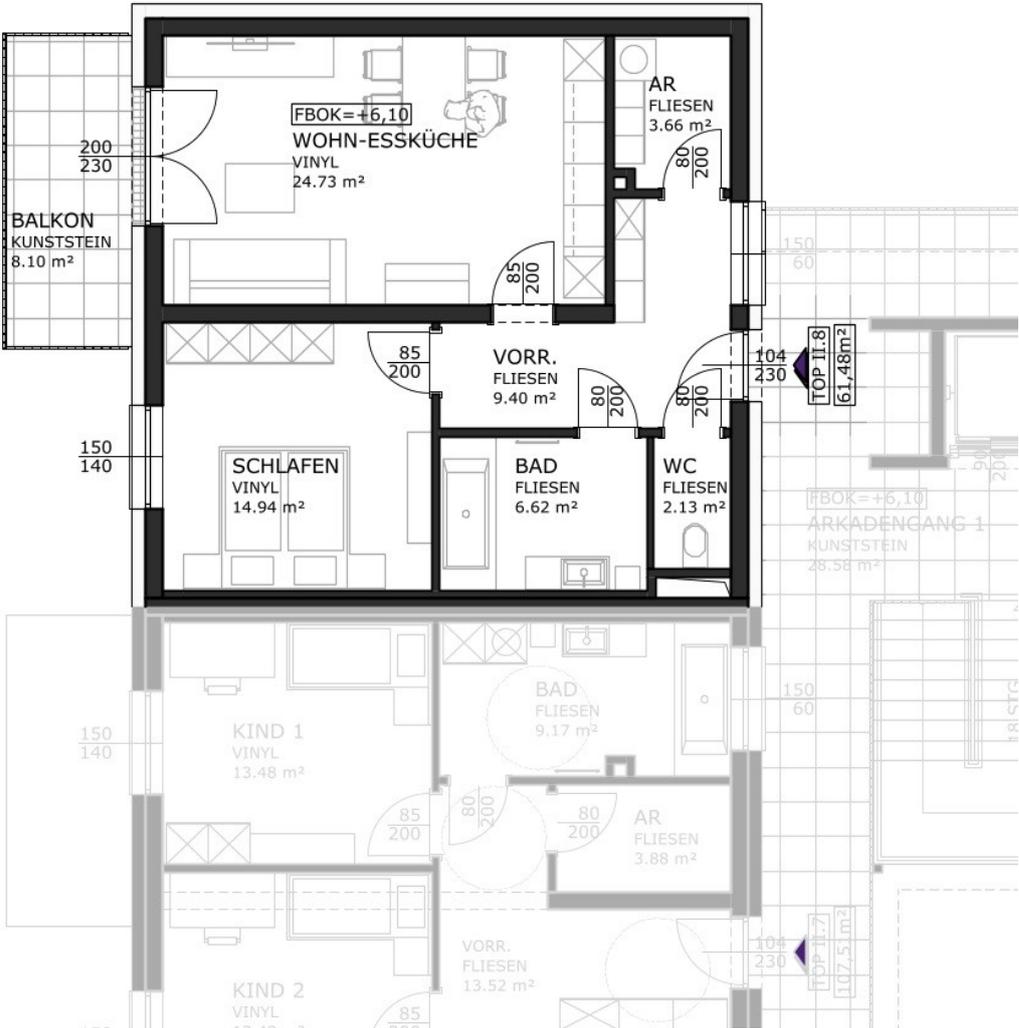
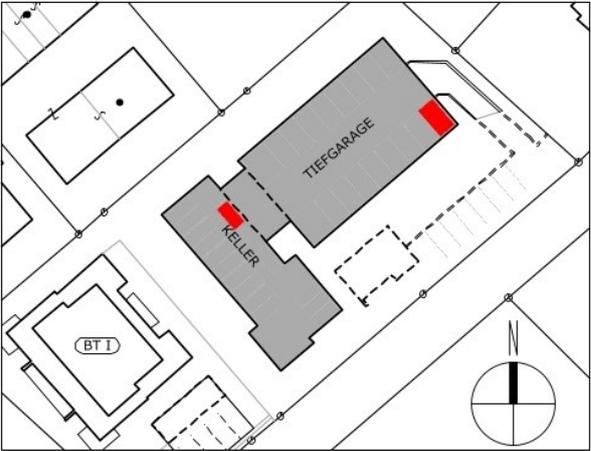
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL II - TOP 8: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 1

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	35,88 m ²
Abstellraum	4,03 m ²
Vorraum	19,20 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Kind 1	11,70 m ²
Kind 2	11,70 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	106,20 m²
-------------------	-----------------------------

Gedeckte Terrasse	10,90 m ²
-------------------	----------------------

Nutzfläche Keller III.1	9,15 m ²
-------------------------	---------------------

Garten III.1	131,99 m ²
--------------	-----------------------

Carport-Stellplatz III.1	12,50 m ²
--------------------------	----------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.1	14,02 m ²
---------------------------------	----------------------

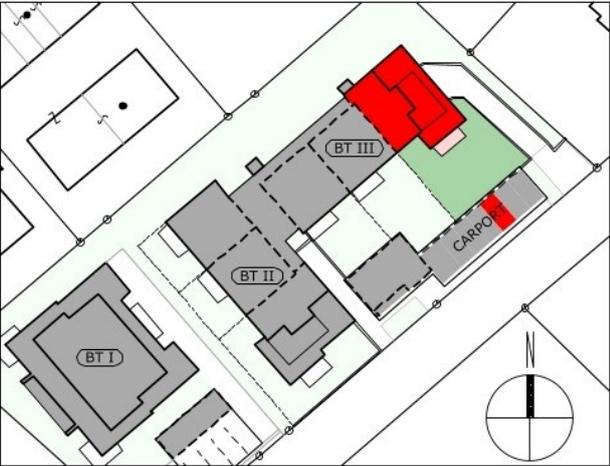
PREIS	€ 417.800
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

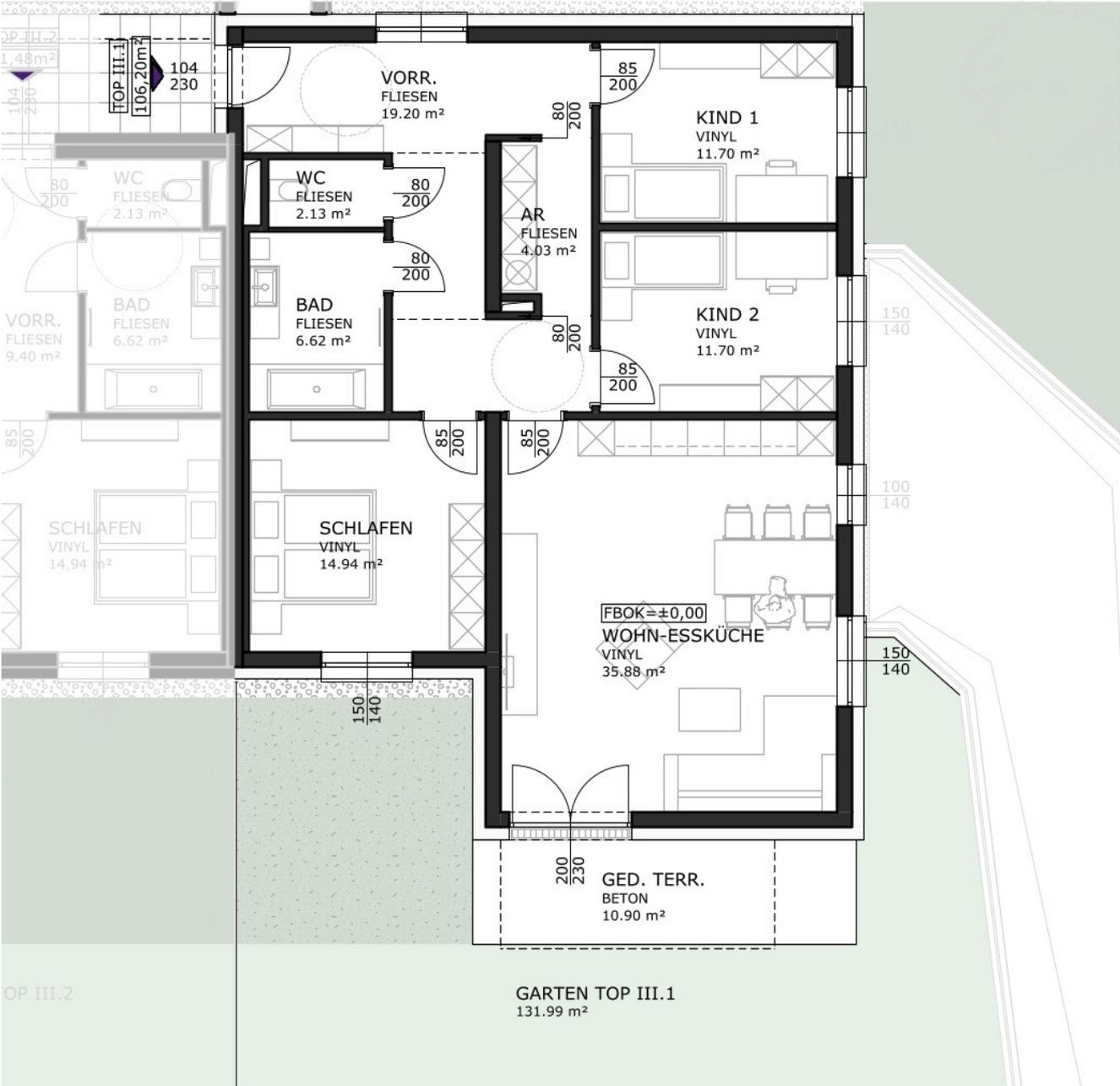
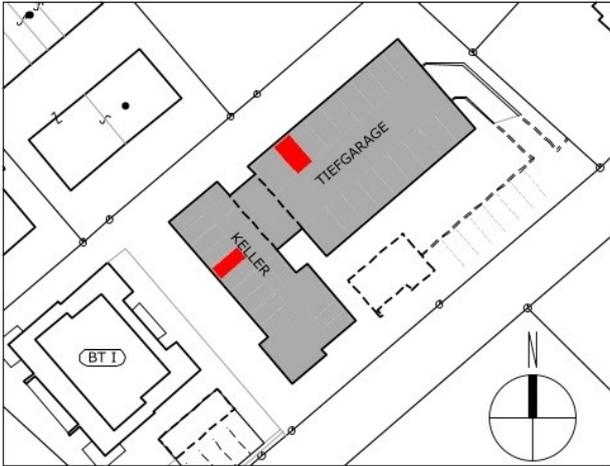
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 20.890

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 1: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 2

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Gedeckte Terrasse	19,71 m ²
-------------------	----------------------

Nutzfläche Keller III.2	7,22 m ²
-------------------------	---------------------

Garten III.2	82,38 m ²
--------------	----------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.2	14,02 m ²
---------------------------------	----------------------

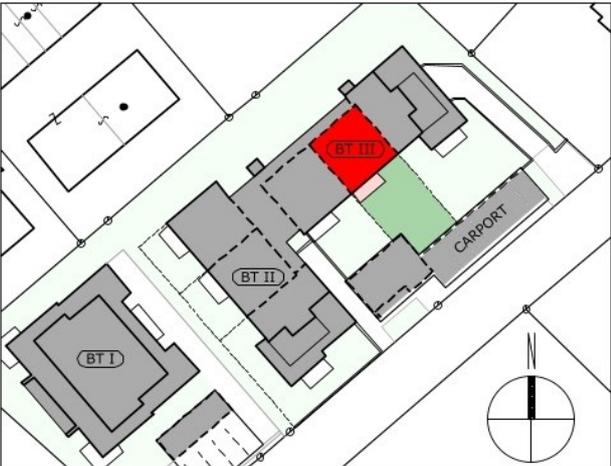
PREIS	€ 274.100
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

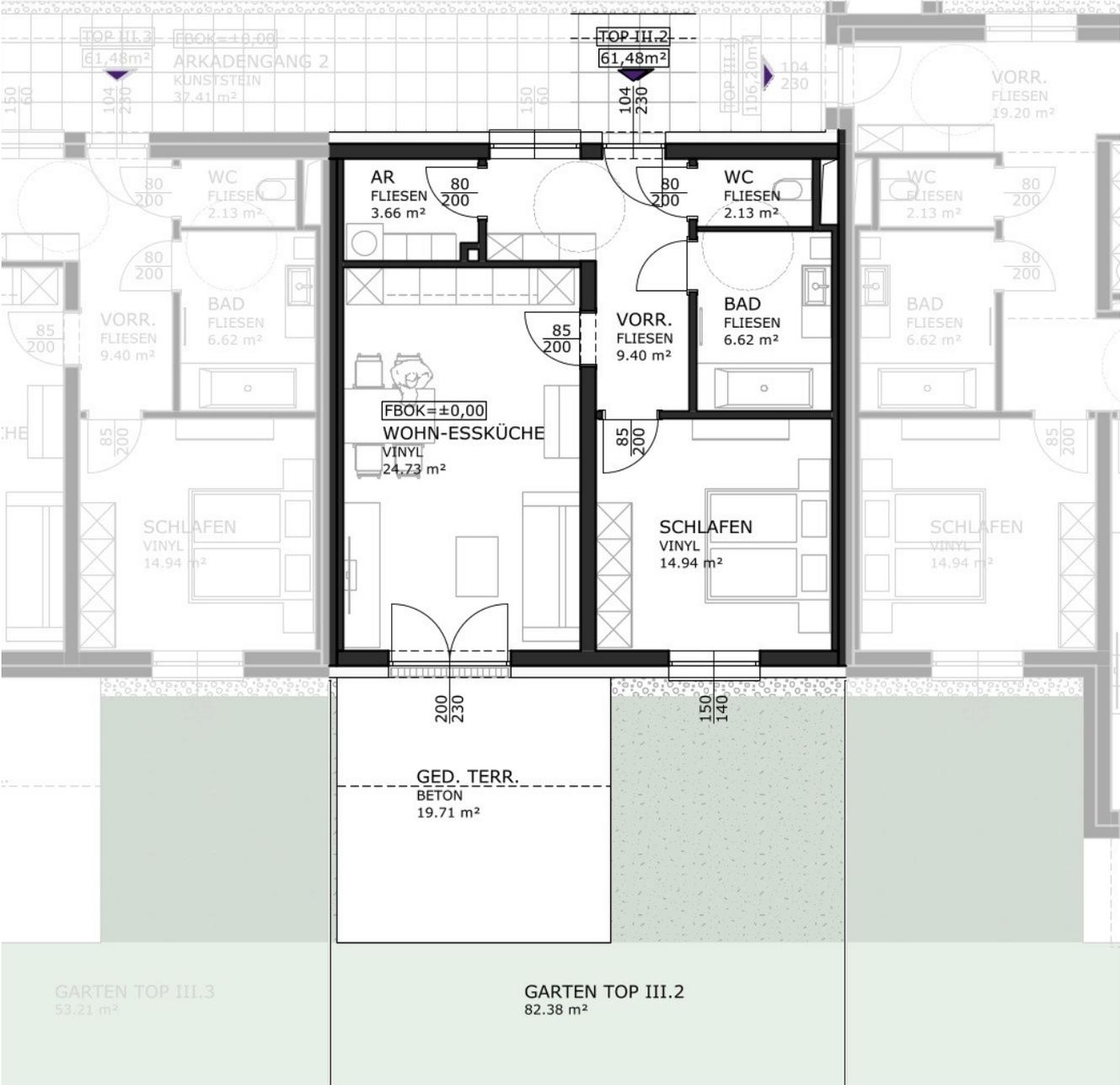
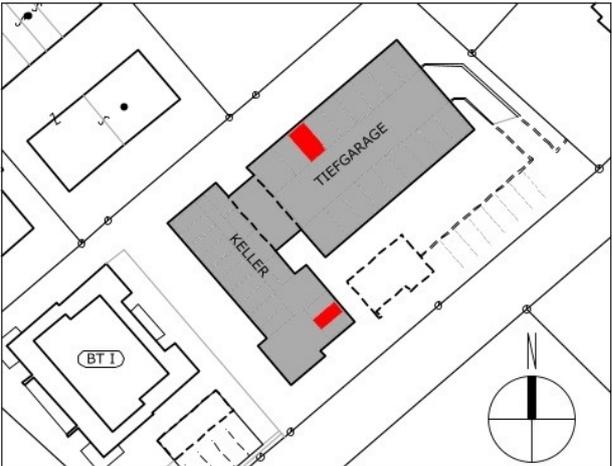
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.705

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 2: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 3

ERDGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Gedeckte Terrasse	19,71 m ²
-------------------	----------------------

Nutzfläche Keller III.3	7,22 m ²
-------------------------	---------------------

Garten III.3	53,21 m²
---------------------	----------------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.3	14,02 m²
--	----------------------------

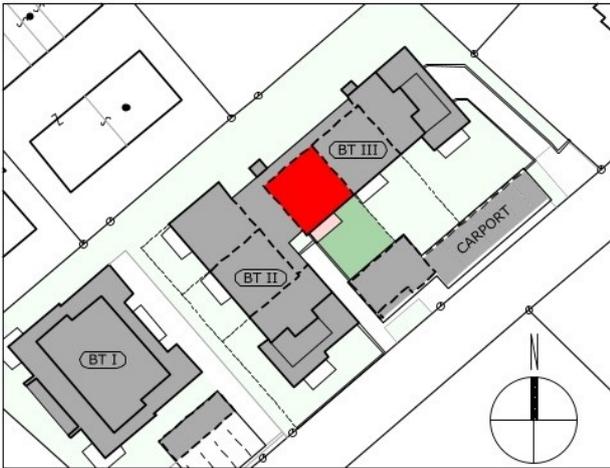
PREIS	€ 272.100
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

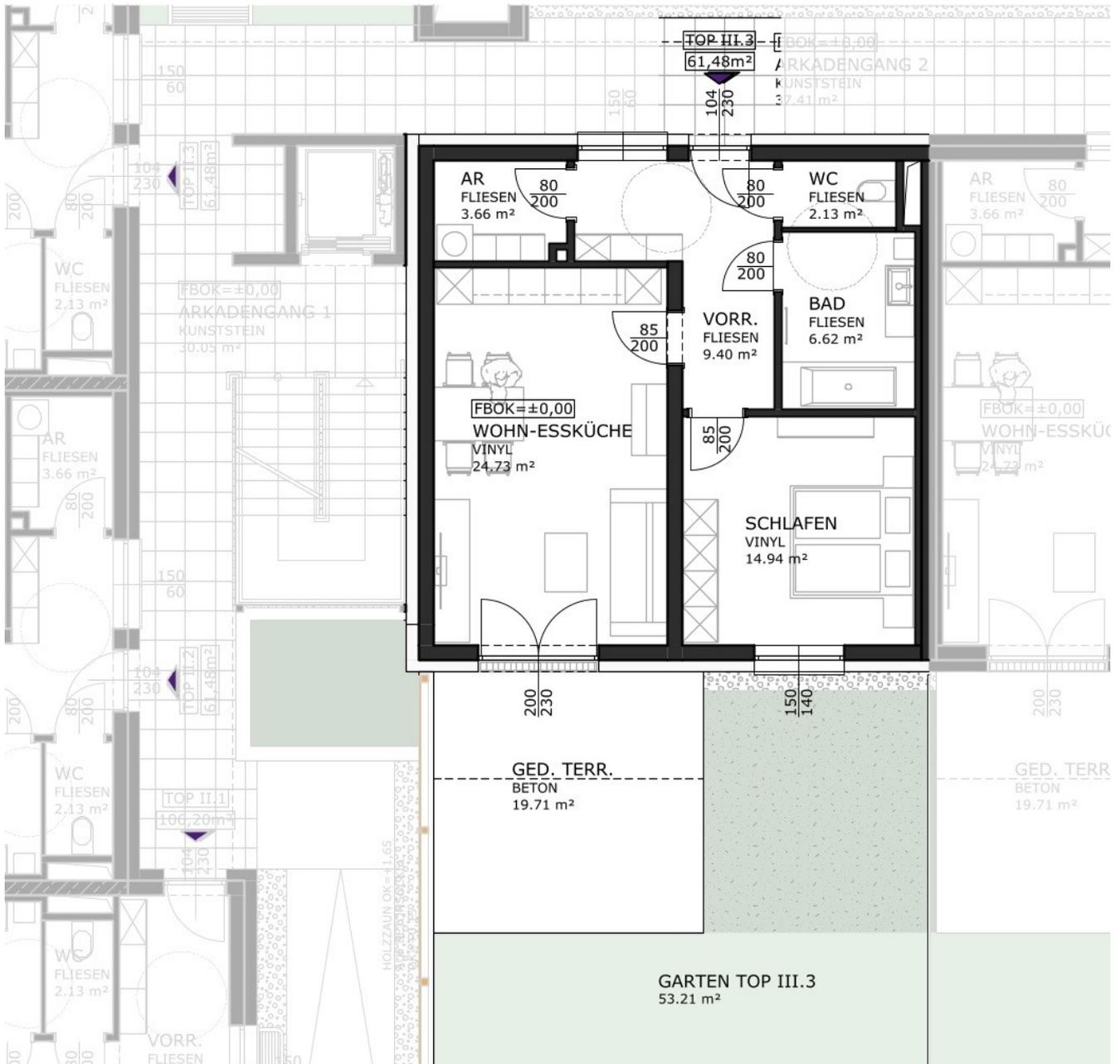
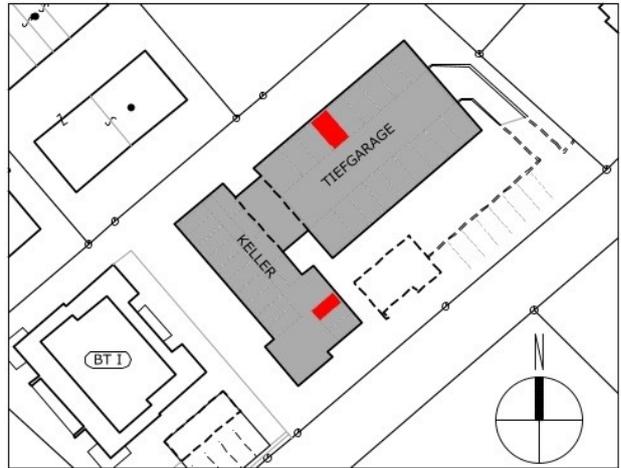
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.605

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 3: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 4

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	35,88 m ²
Abstellraum	4,03 m ²
Vorraum	19,20 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Kind 1	11,70 m ²
Kind 2	11,70 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	106,20 m²
-------------------	-----------------------------

Balkon	8,10 m ²
--------	---------------------

Nutzfläche Keller III.4	9,11 m ²
-------------------------	---------------------

Carport-Stellplatz III.4	12,50 m ²
--------------------------	----------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.4	14,02 m ²
---------------------------------	----------------------

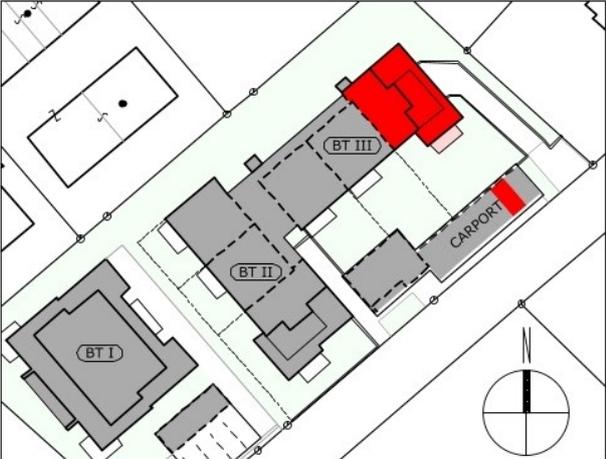
PREIS	€ 401.600
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

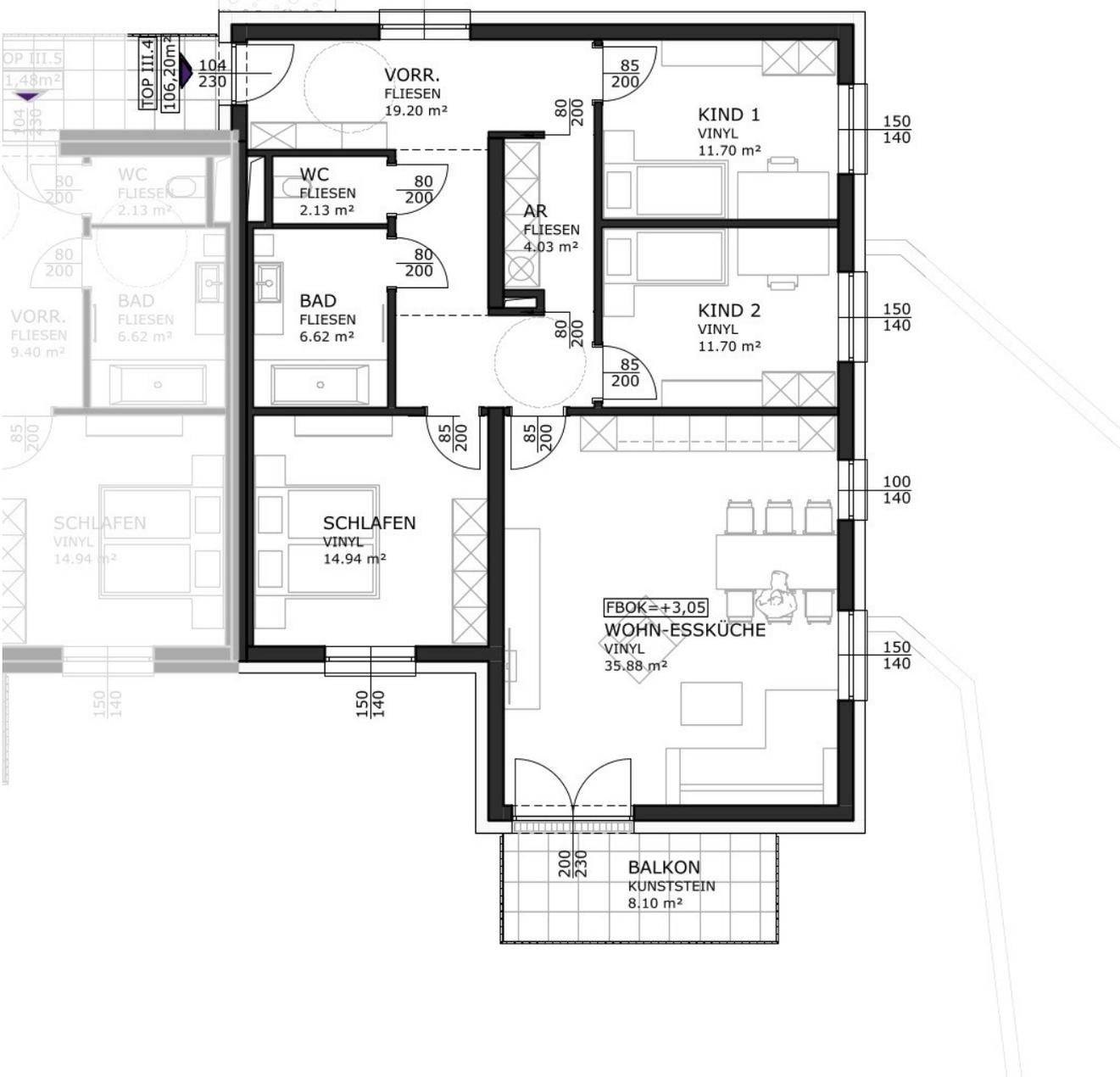
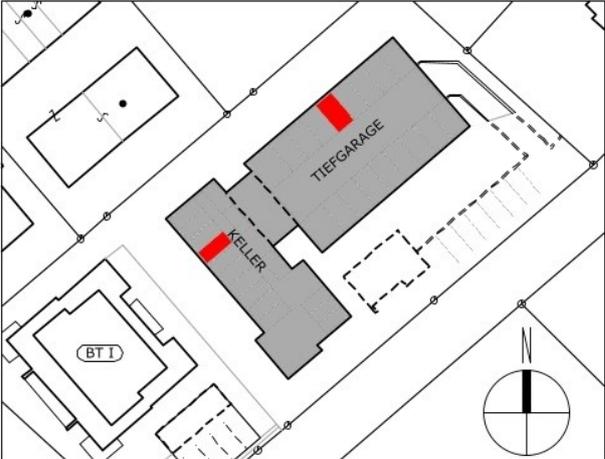
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 20.080

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 4: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 5

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Balkon	8,10 m ²
--------	---------------------

Nutzfläche Keller III.5	9,11 m ²
-------------------------	---------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.5	14,02 m²
--	----------------------------

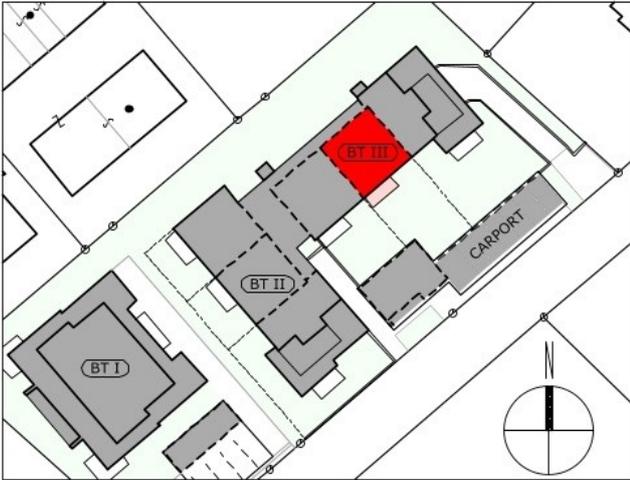
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

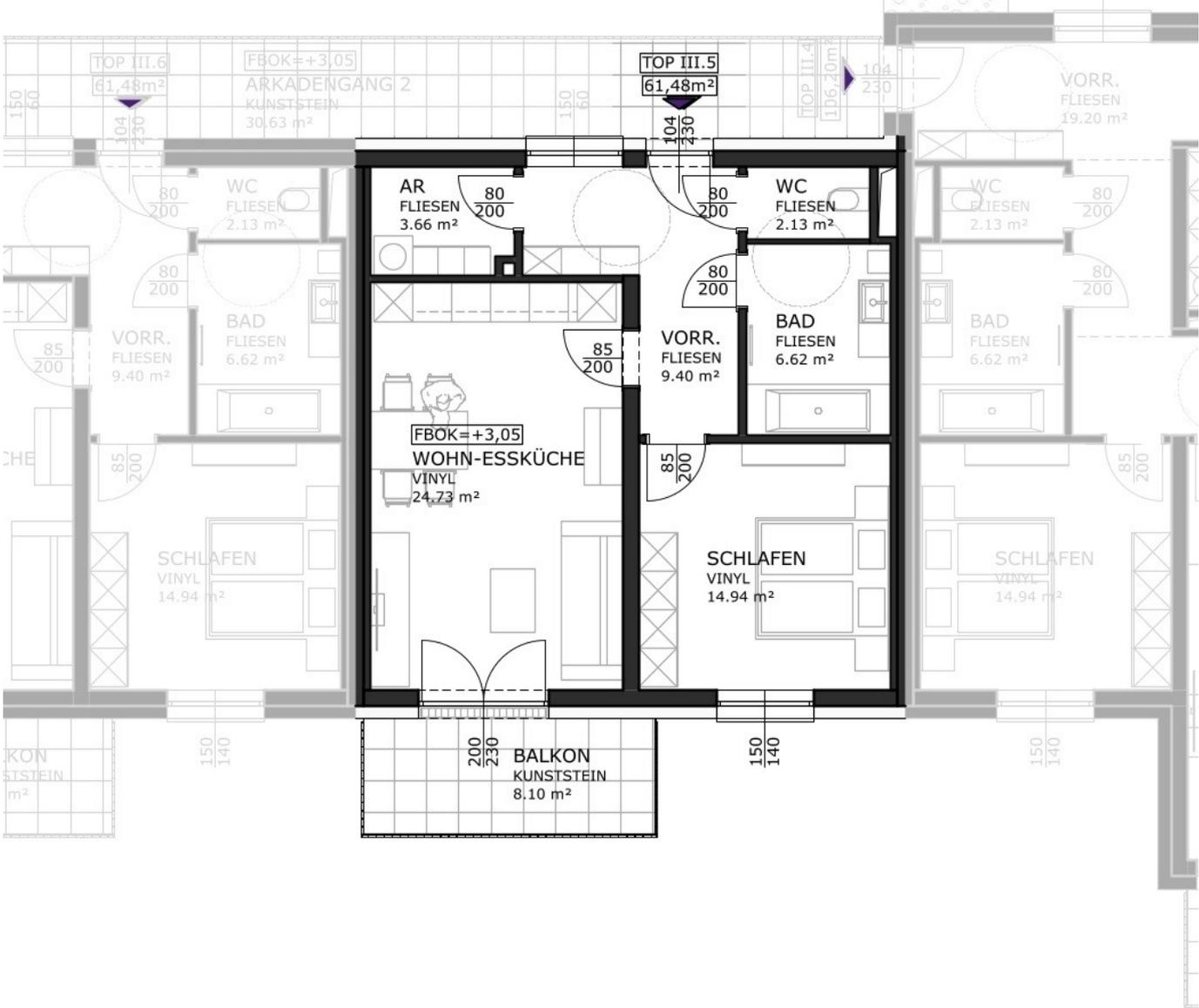
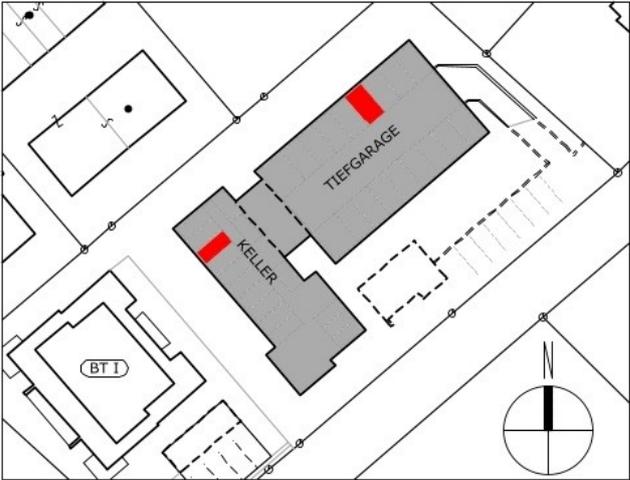
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 5: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 6

1. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Balkon	8,10 m ²
--------	---------------------

Nutzfläche Keller III.6	8,92 m ²
-------------------------	---------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.6	14,02 m²
--	----------------------------

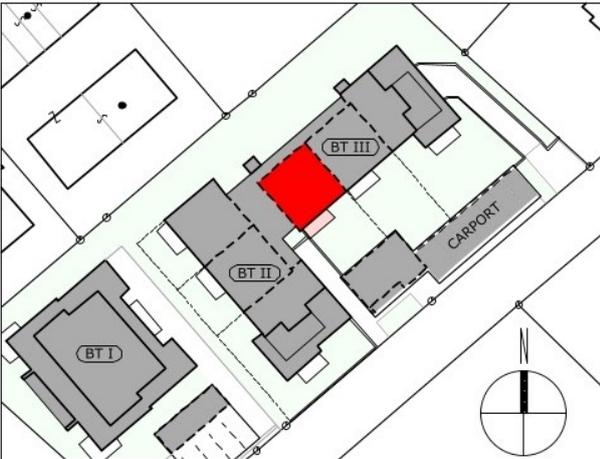
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

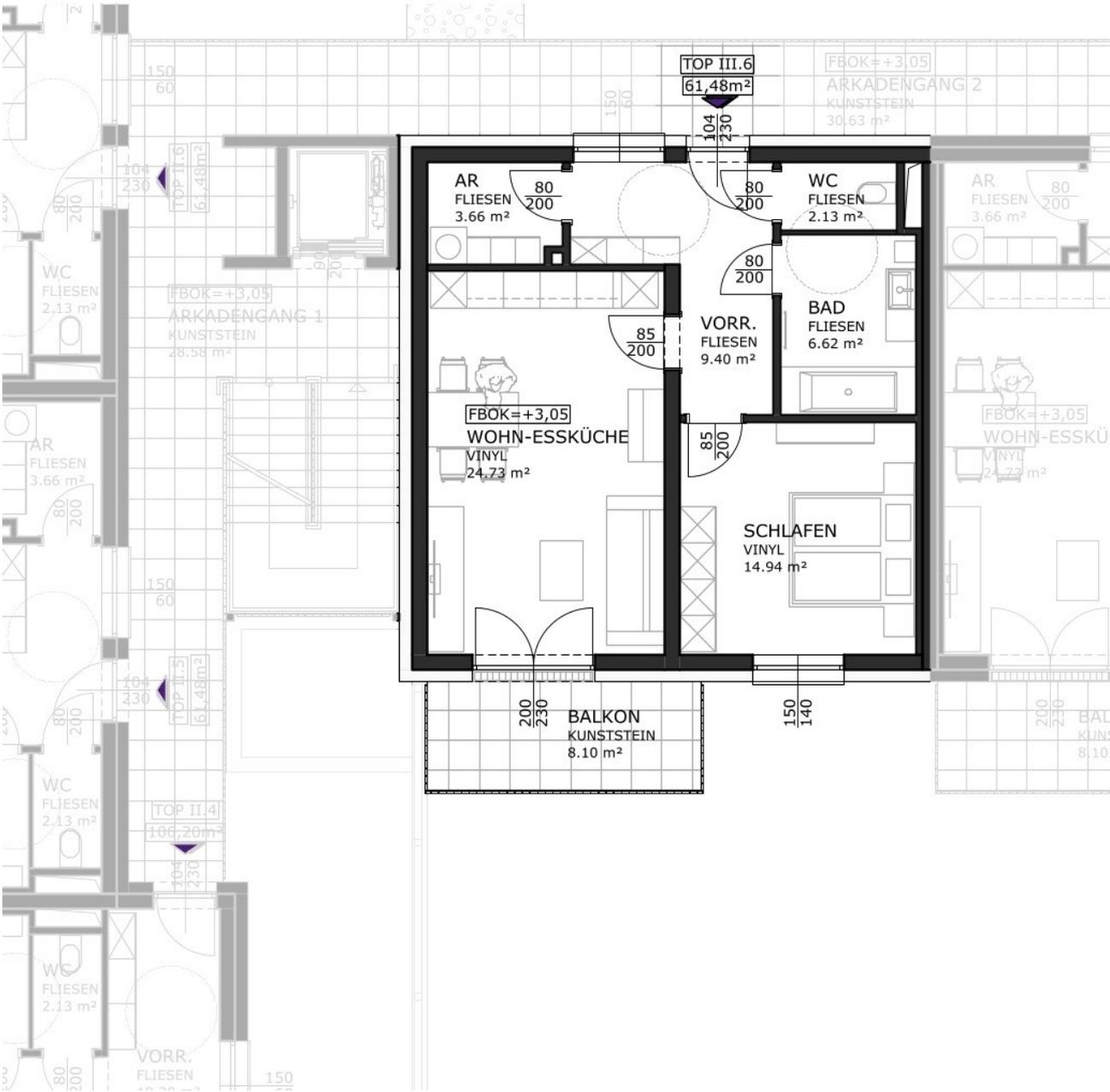
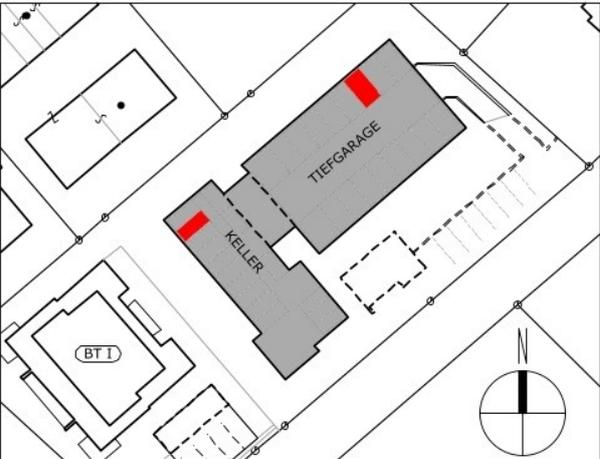
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 6: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 7

2. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	34,31 m ²
Abstellraum	3,88 m ²
Vorraum	13,52 m ²
WC	4,80 m ²
Bad	9,17 m ²
Kind 1	13,48 m ²
Kind 2	13,48 m ²
Schlafzimmer	14,89 m ²

NUTZFLÄCHE	107,51 m²
-------------------	-----------------------------

Dachterrasse	26,38 m ²
--------------	----------------------

Nutzfläche Keller III.7	8,92 m ²
-------------------------	---------------------

Carport-Stellplatz III.7	12,50 m ²
--------------------------	----------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.7	14,33 m ²
---------------------------------	----------------------

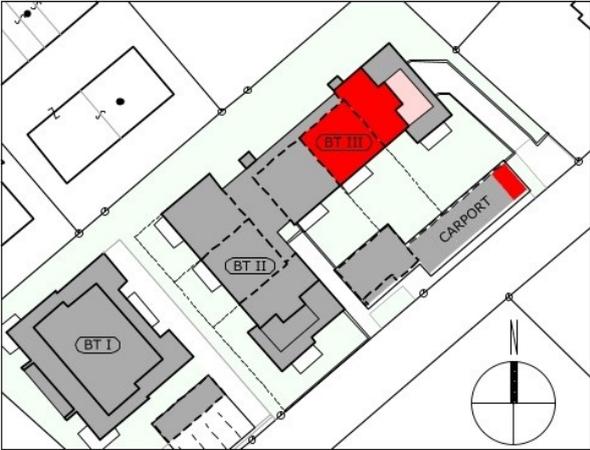
PREIS	€ 443.000
(indikativ u. freibleibend)	

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

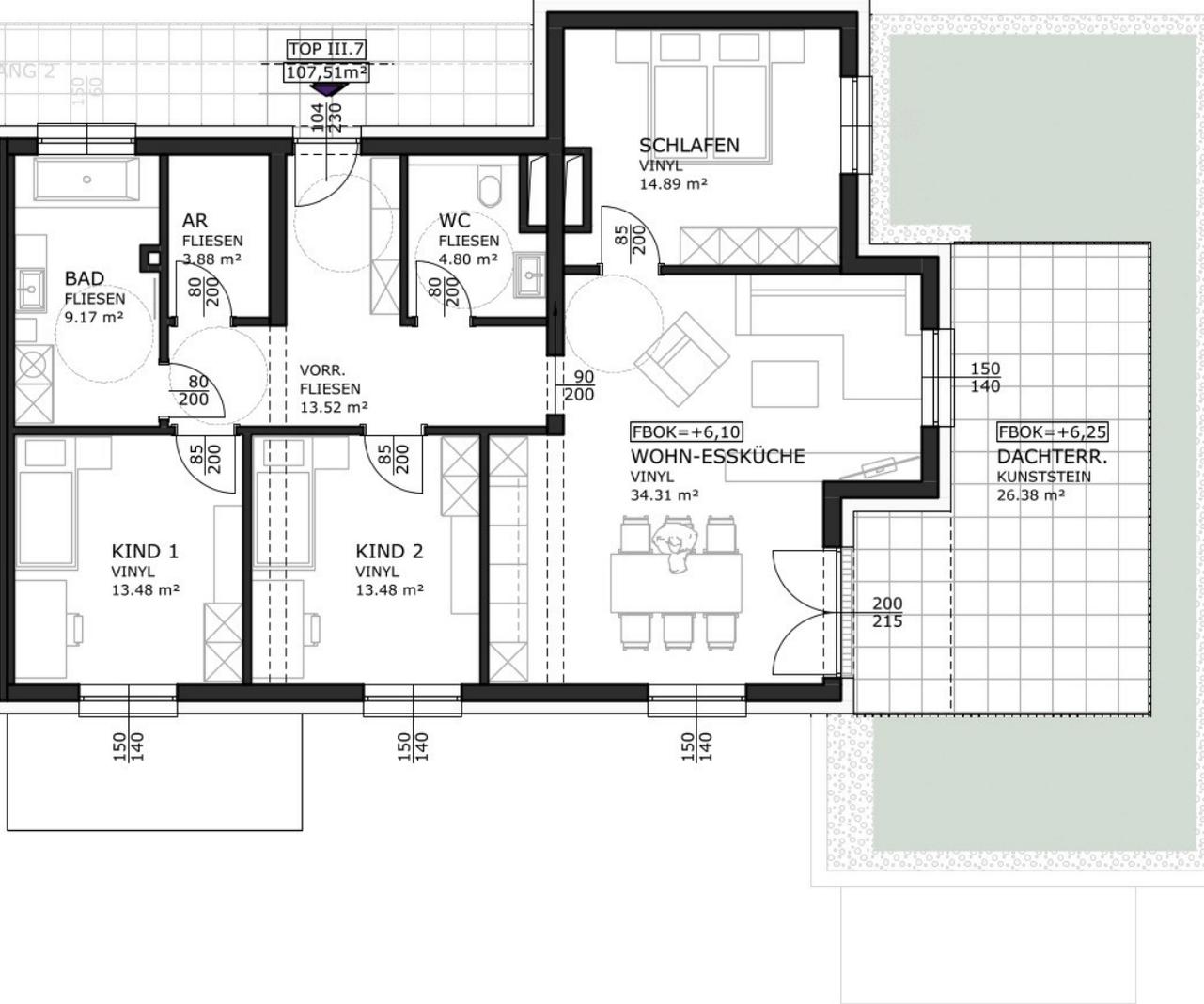
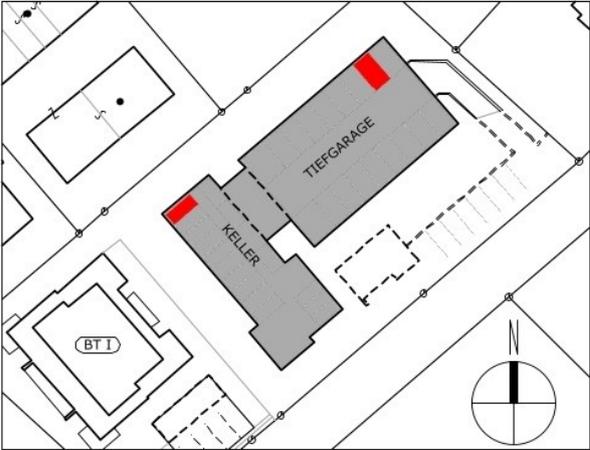
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 22.150

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 7: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





OBJEKTINFORMATIONEN

HAUS III – TOP 8

2. OBERGESCHOSS

Essen/Wohnen	24,73 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Vorraum	9,40 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,62 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²

NUTZFLÄCHE	61,48 m²
-------------------	----------------------------

Balkon	8,10 m ²
--------	---------------------

Nutzfläche Keller III.8	7,80 m ²
-------------------------	---------------------

PKW-Stellplatz Tiefgarage III.8	13,80 m²
--	----------------------------

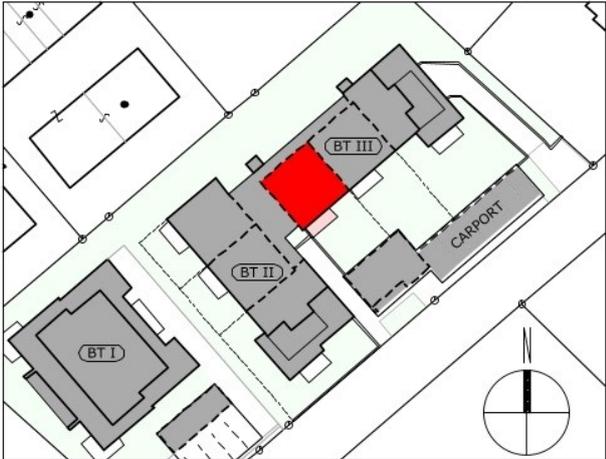
PREIS	€ 261.200
(indikativ u. freibleibend)	

- ohne Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anschlussgebühren, Vertragserrichtungsgebühr etc.

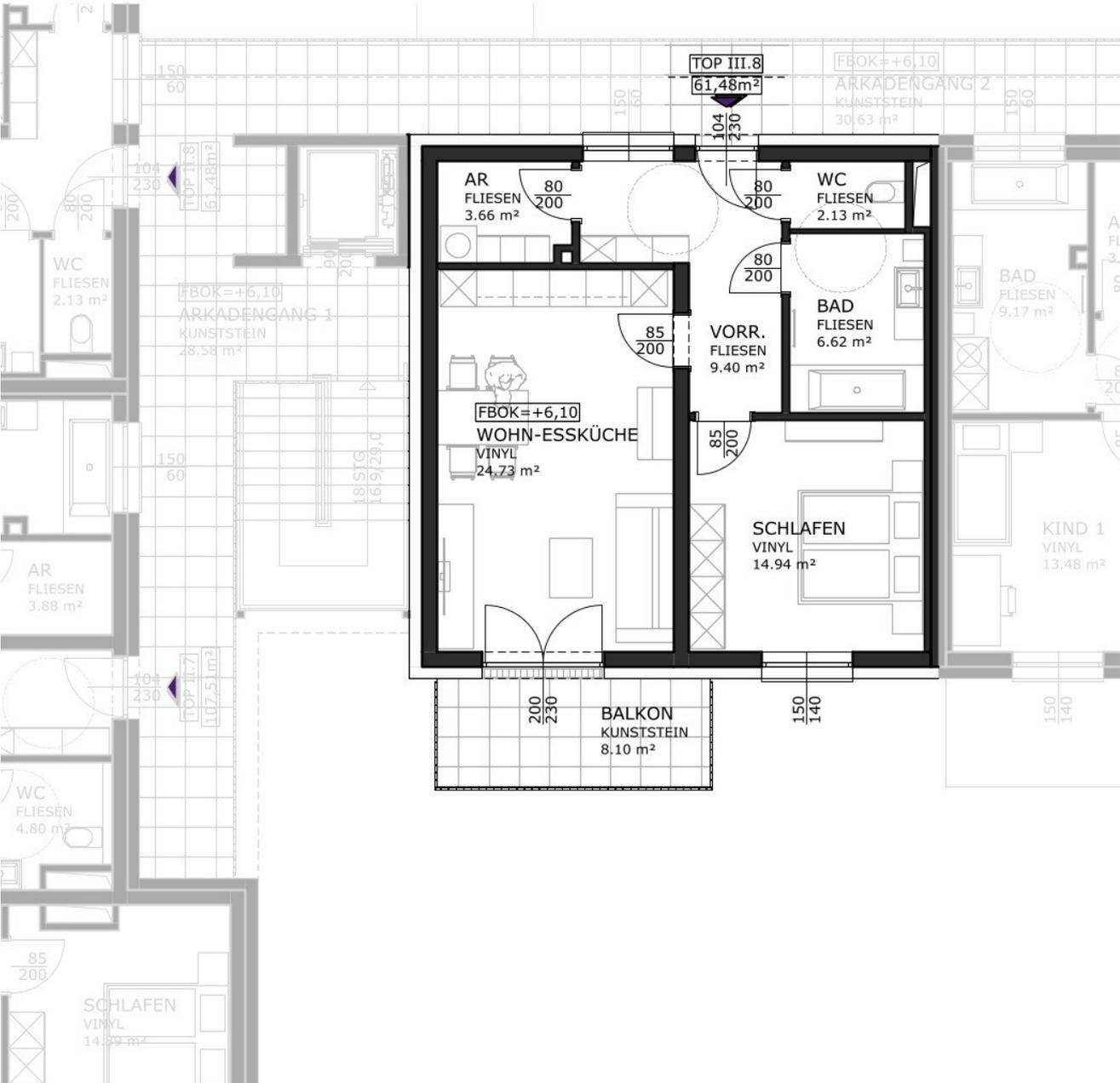
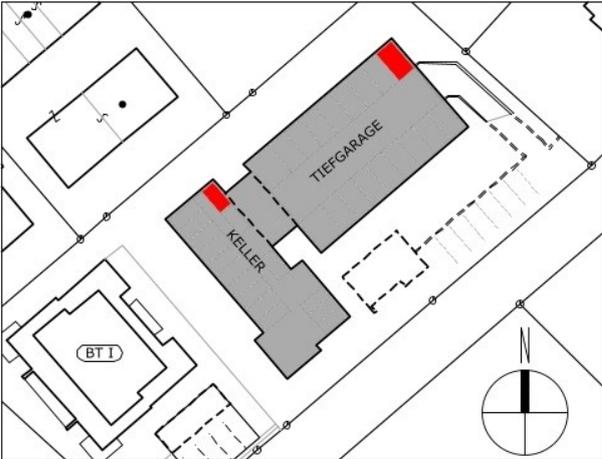
Abzüglich Frühkäufer-BONUS ** € - 13.060

Pöchhacker Immobilien GmbH

BAUTEIL III - TOP 8: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





KONTAKT
07412 526 34 37
ROMANA KLAUS



Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Romana KLAUS ☎ 07412/526 34-37

