



Inserat ID: 219429

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

4632 Pichl bei Wels

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

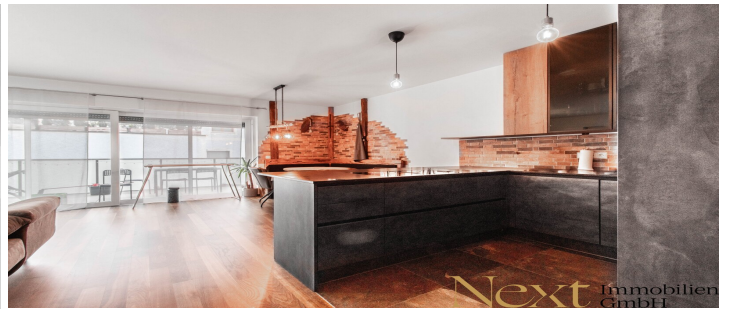
Emelie Hemmelmeir

Tel: +43 664 401 98 93

hemmelmeir@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 96.17m²

4-Zimmer Neubauwohnung mit 25 m² Sonnenbalkon + 2 TG-Plätze ? perfekt für Familien



Ankommen, wohlfühlen und zuhause sein ? genau dieses Gefühl vermittelt diese moderne Neubauwohnung in ruhiger Lage von Kematen am Innbach.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer neuwertigen Wohnanlage und ist barrierefrei mittels Lift erreichbar. Auf ca. 96,17 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort perfekt vereint. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit stilvoll integrierter Einbauküche inkl. hochwertiger Siemensgeräte ? ein Ort, an dem Kochen, Leben und Genießen harmonisch ineinander übergehen.

Das absolute Highlight ist der ca. 25,79 m² große, südwestliche ausgerichtete Balkon. Ob entspannte Feierabende, gesellige Stunden mit Freunden oder der erste Kaffee am Morgen ? hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Architektur, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails:

Edle, geräucherte Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen schaffen eine warme Atmosphäre, während hochwertige Fliesen in Bad, WC und Küche für zeitlose Eleganz sorgen. Die moderne Fußbodenheizung, betrieben über eine energieeffiziente Wärmepumpe, sorgt für ein besonders angenehmes und gleichmäßiges Raumklima.

Komfort und Sicherheit werden hier großgeschrieben: Elektrische Rollläden, Insektenschutz, eine Video-Gegensprechanlage sowie maßgefertigte Einbauschränke runden das exklusive Wohnangebot ab.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum

Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich inkl. Einbauküche, Speisekammer und Zugang zum Balkon

3 Schlafzimmer

Modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche

Separates WC

Abstellraum

Sonniger Balkon

Ein weiteres Plus ist das großzügige Kellerabteil (ca. 12,19 m²), das zusätzlichen Stauraum bietet. Der Wohnung sind bereits zwei Tiefgaragenstellplätze zugeteilt, die separat zu je ? 8.500,00 brutto mitanzukaufen sind.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Die Gemeinde überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein und unterstreicht die damit eine hohe Lebensqualität.

KAUFPREIS gesamt (Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplätze):

? 366.000,00

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Kosten für Vertragserrichtungs- und Abwicklungsgebühr

Kosten für notarielle Beglaubigung und Barauslagen

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/

Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <5.500m
Kinder <1.000m
Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <7.500m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 96.17m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 173€

Kontaktinformationen

Vorname: Emelie

Nachname: Hemmelmeir

Tel.: +43 664 401 98 93

E-Mail: hemmelmeir@nextimmobilien.at