

**Ideal durchdachte 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger  
Loggia in Kematen zu vermieten!**



Loggia

**Objektnummer: 6271/22199**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4531 Kematen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.036,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	716,03 €
<b>Kaltmiete</b>	942,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,15 €
<b>USt.:</b>	94,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Erstbezugs Neubau Wohnung in Ruhelage samt Loggia in Kematen an der Krems!

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86,54m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoß eines kürzlich fertiggestellten Wohnhauses im Zentrum von Kematen an der Krems. Diese lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 14m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteten Loggia.

Der Freibereich eignet sich perfekt für gemütliche Sonnenstunden im Freien.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie die beiden geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, das Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken sowie ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden in Eiche Dekor.

Im Abstellraum sowie Badezimmer und WC wurden zeitlose keramische Fliesen verlegt.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden Rollladenkästen samt Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von elektrischen Raffstores angebracht.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Fensterlüfter an der Terrassentüre zur Vermeidung von hoher Luftfeuchtigkeit im Inneren und zur Vorbeugung von Schimmelbildung.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Nahwärme beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Glasfaseranschluss vorhanden.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil im Erdgeschoß mit ca. 4m<sup>2</sup>, welches für ausreichend Stauraum sorgt.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsflächen wie ein Fahrradabstellplätze, Trockenraum und Außenflächen samt Kinderspielplatz für alle Bewohner zugänglich.

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Mietpreis

enthalten sind.

Die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf monatl. á € 74,40 inkl. USt (inkl. BK). Mindestens 1x TG-Platz muss angemietet werden.

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen hierfür sind bereits vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

### **KONDITIONEN:**

- Mietkosten monatl.: € 787,63 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 248,77 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.036,40 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. € 86,58 inkl. 20% USt angesetzt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Finanzierungsbeitrag/Kautions: € 5.000,00

Hiervon wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 die MieterIn bzw. KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap