

**Traumhaftes Grundstück mit Fernsicht - extrem Preiswert  
im Zentrum von Kematen an der Krems**



**Objektnummer: 4417/529**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

Am Schlossberg 15

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

4531 Kematen an der Krems

150.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

NEUWOG Immobilien GmbH

Kirchengasse 4

4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

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

































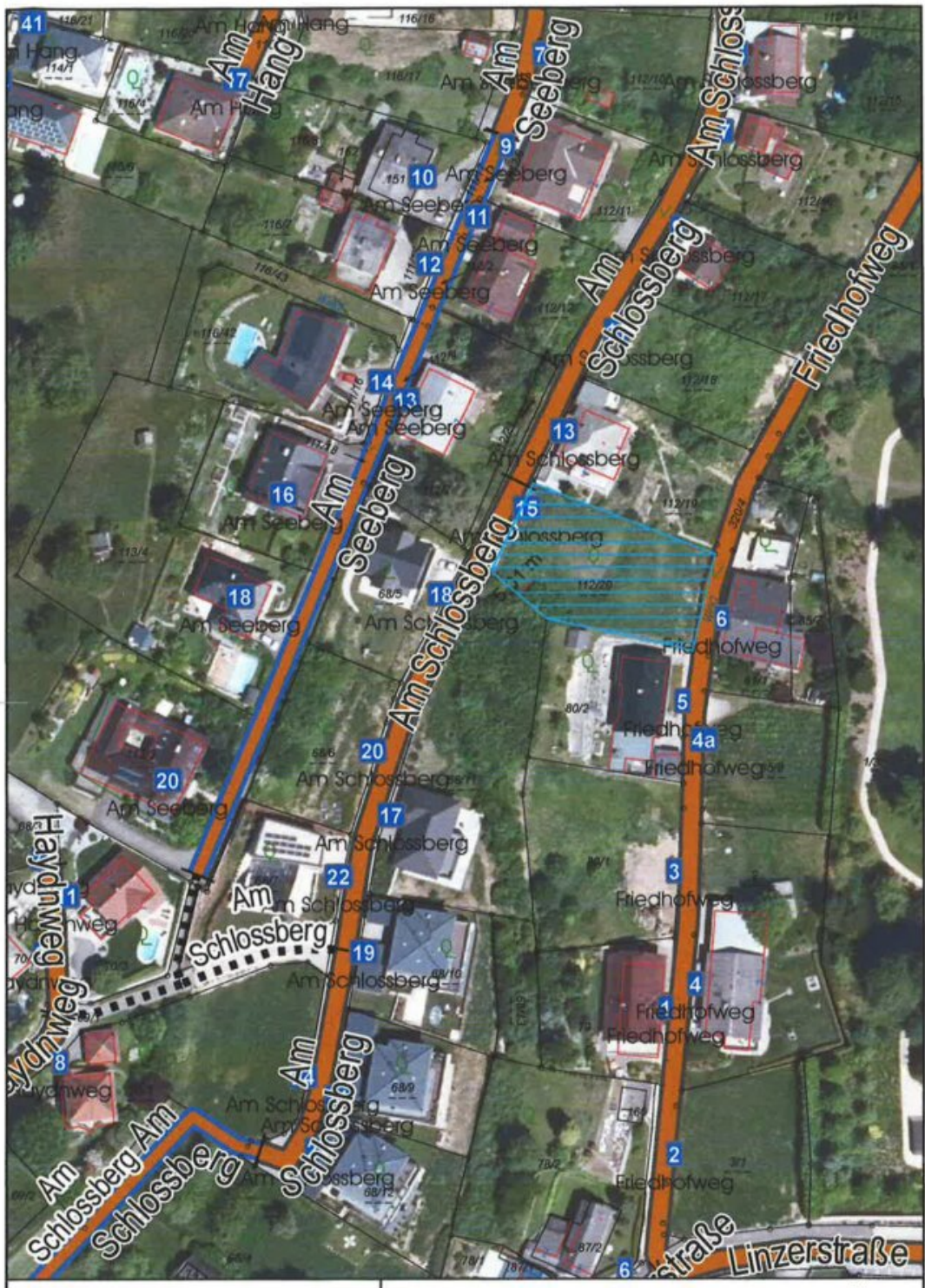
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2009;  
 DKM-Datenkopie vom 21.2.2018  
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen  
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im  
 zuständigen Vermessungsamt  
 oder via Internet-GDB-Provider.

**Gemeinde Kematen  
 an der Krens**

Maßstab 1:500  
 Datum 21.2.2018







© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2009;  
 DKM-Datenkopie vom 20.8.2024  
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen  
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im  
 zuständigen Vermessungsamt  
 oder via Internet-GDB-Provider.

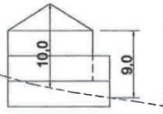
**Gemeinde Kematen  
 an der Krems**

Maßstab 1:1.077  
 Datum 20.8.2024

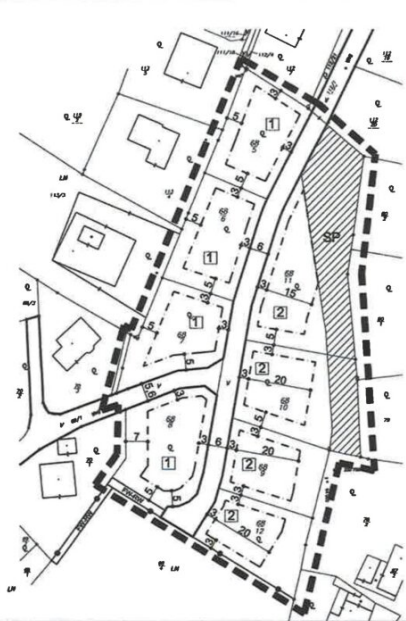
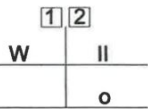
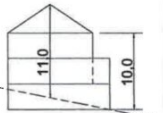




**SCHEMASCHNITTE**  
Nutzungsschablone 1



Nutzungsschablone 2



**ERLÄUTERUNGEN**

**GEBÄUDE:**

Innerhalb der Baufluchtlinien können Wohngebäude mit max.2 Geschossen und 3 Wohneinheiten pro Bauplatz in offener Bauweise errichtet werden.  
Die Gebäude dürfen teilweise max.3-geschosig in Erschließung treten.  
Bei einem 3-geschosigen Erscheinungsbild ist grundsätzlich ein Geschos ca. 1,5m abzutreten oder eine entsprechende Fassadengliederung durchzuführen (Absprache mit dem zuständigen Ausschuss der Gemeinde und der Ortsplanung).

**Nutzungsschablone 1:** Bei Ausführung von Pull-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 9,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.10,0m über dem natürlichen Gelände betragen.

**Nutzungsschablone 2:** Bei Ausführung von Pull-u. Flachdächern ist eine max.First bzw. Gebäudehöhe von 10,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Bei anderen Dachformen darf die Firsthöhe max.11,0m über dem natürlichen Gelände betragen.

**GESCHOßFLÄCHENZAHL:** Nutzungsschablone 1 und Grundstück Nr.66/11 max.0,4  
- ansonsten max.0,6 (Berechnung ohne Schutzzonen)

**GFZ:** Bruttogeschosßfläche / Nettogrundstückfläche  
Die Bruttogeschosßfläche ist dabei die Summe der Bruttogeschosßfläche aller Geschosse, ausgenommen Keller, Tiefgaragen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, ebenerdige nicht überbaute Kleingärten, Balkone, Terrassen und Loggien.  
Der ausgebaut Dachraum und bei Untergeschossen in Hanglagen die für Aufenthaltsräume nutzbaren Flächen, sind in die Bruttogeschosßfläche mit einzurechnen.

**NEBENGEBÄUDE:** laut ÖÖ BauTG 2013

**STELLPLÄTZE:** Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind. 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

**ABWASSER:** Anschluss an Ortskanal

**TRINKWASSER:** Anschluss an Wasserversorgungsgesellschaft Neuhofen

**ENERGIEVERSORGUNG:** Anschluss an bestehendes Energieversorgungsnetz

**STÜTZMAUERN:** pro Bauplatz ist eine Stützmauer mit max.2,0 m oder zwei mit max.1,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Grundstück 66/11: 2 Stützmauern mit max.3,0m Gesamthöhe über dem natürlichen Gelände, wobei eine Stützmauerhöhe von 2,0m nicht überschritten werden darf.  
Abstand zwischen den Mauern mind. 1,5m.  
Die Abstandsfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

**PLANZEICHEN**

—	STRASSENFLUCHTLINIE		
- - -	BAUFLUCHTLINIE		
—●—	GRENZLINIE	1	ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
—	GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN		NUTZUNGSSCHABLONE
0	OFFENE BAUWEISE	BAULANDKATEGORIE	GESCHOßANZAHL
II	MAX. ANZAHL DER GESCHOßE		BAUWEISE
FW-RW	FUSS UND RADWEG	SP	SCHUTZ-OD. PUFFERZONE IM BAULAND
W	WOHNGEBIET		GEOGENE RISIKOZONE- RISIKOTYP A
66/11	PARZELLENUMMER		GEOGENE RISIKOZONE: Lt. Geotechnischen Untersuchungsberichte ist eine Bauteilung gegeben.
		—	GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

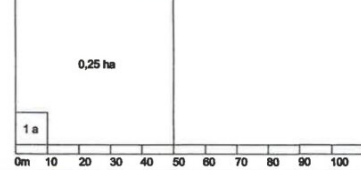
NICHT KOTIERTE FLUCHTEN SIND DEM PLAN MASSSTÄBLICH ZU ENTNEHMEN

**Flächenwidmungsplanausschnitt M 1:5000**



Nordpfeil

Längen-Flächenmaßstab









# Objektbeschreibung

Das Grundstück ist voll aufgeschlossen und es gibt keinen Bauzwang!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <3.900m

Klinik <4.175m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <475m

### Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <475m

### Sonstige

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <4.475m

Polizei <3.800m

### Verkehr

Bus <275m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap