# Nobile Greenville – Top 2

## 4531 Kematen an der Krems, Erdgeschosswohnung zum Kauf

**Objekt ID: 2725**

Wohnfläche ca.: **75 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **267.000 EUR**

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

# Nobile Greenville – Top 2

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 2725 |
| Objekttypen | Erdgeschosswohnung, Wohnung |
| Adresse | Steyrerstraße 3<br>4531 Kematen an der Krems<br>Oberösterreich |
| Etage | EG |
| Etagen im Haus | 4 |
| Wohnungsnummer | 2 |
| Wohnfläche ca. | 75 m² |
| Kellerfläche ca. | 5,98 m² |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 10,01 m² |
| Gartenfläche ca. | 35 m² |
| Zimmer | 3 |
| Heizungsart | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme |
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | Erstbezug |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 31,00 kWh/(m²·a) (Klasse B) |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,66 (Klasse A+) |
| Verfügbar ab | Q1 2026 |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Barrierefrei, Carport, Dielenboden, Fahrradraum, Flachdach, Fliesenboden, Garten, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Personenaufzug, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum |
| Kaufpreis | 267.000 EUR |
| Käuferprovision | provisionsfrei |

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

# Objektbeschreibung

**Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie unter folgendem Link:**
https://nobile-greenville.at/wohnungen.html

**> Kematen | Wohnung | Kaufen <**
FÜHLEN SIE SICH WIE ZUHAUSE
Erleben Sie höchste Wohnqualität in Greenville, wo Sie Ihr individuelles Wohlfühlambiente entfalten können. Sowohl die Penthouses als auch alle Apartments wurden nach den neuesten Standards des modernen Bauens geplant und umgesetzt: **offen, lichtdurchflutet und großzügig dimensioniert**. Auch die Terrassenflächen sind großzügig gestaltet.

GEHOBENER STANDARD
Der gehobene Standard der Wohnungen im Nobile Greenville zeigt sich in vielen Details. **Hochwertige Ausstattungsmerkmale** wie **große Wandfliesen**, **extralange Langholzdielen** und **hochwertige Terrassenplatten** aus Feinsteinzeug sind im Preis inbegriffen.

DER GARTEN DER FREUDE
In den letzten Jahren hat der Garten für die Wohnqualität an Bedeutung gewonnen. Er bietet einen Ort der Entspannung und des Rückzugs. Aus diesem Grund bietet das Nobile Greenville einen kreativ gestalteten Freiraum unter der Sonne.

EIN SORGSAM GESTALTETER GARTEN ALS RUHE-OASE
Mit **großen, schattenspendenden Bäumen** und einem Konzept der Ruhe-Oase. Es gibt auch eine Anzahl von **kleinen Schrebergärten** für diejenigen, die sich beim Gärtnern entspannen möchten und Freude daran haben, ihre eigenen Pflanzen anzubauen und zu ernten. Selbstverständlich fühlen sich auch Kinder im Garten des Greenville wohl, besonders auf dem h**ochwertigen Spielplatz**, der von den Fenstern aus gut sichtbar, aber kaum hörbar ist.

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS
Beim Wohnungskauf spielt heute nicht nur das Wohnklima eine Rolle, sondern auch die Verantwortung für die Umwelt. Im Nobile Greenville können Sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Wohnungen sind nach den **modernsten Standards** gedämmt und verfügen über eine **Photovoltaik-Anlage**, die grünen Strom liefert. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mit Fernwärme, und **Ladestationen für Elektroautos sind bereits vorgesehen und können errichtet werden**.

APARTMENT ODER PENTHOUSE?
In Greenville haben auch die Apartments den Charakter eines stilvollen Penthouses. Alle Wohnungen wurden nach Penthouse-Kriterien geschnitten und geplant, mit **großen Terrassen** oder **Loggien, bodentiefen Fenstern**, offenen Räumen und vielem mehr.

**Lage**
Sie kennen Kematen an der Krems? Wenn nein, werden Sie staunen. So etwa über die Geschichte des Ortes, die bis in die Römerzeit zurückreicht. Aber viel mehr noch darüber, was Ihnen die sympathische 3.000-Einwohner- Gemeinde an Annehmlichkeiten und praktischer Infrastruktur zu bieten hat. Zum Beispiel eine Krabbelgruppe, einen Kindergarten und eine Volksschule. Ebenso eine Arztpraxis samt Apotheke. Darüber hinaus Supermarkt, Bahnhof, verschiedene Restaurants sowie Cafés und natürlich den Golfplatz. Alles andere finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Nach Neuhofen, Kremsmünster und Bad Hall fahren Sie nur wenige Minuten. Zirka 20 sind es nach Linz, Wels und Steyr. Zentraler im

Grünen wohnen geht eigentlich kaum.

HOME OF WORK-LIFE BALANCE
Nobile Greenville befindet sich in ruhiger Umgebung. Außer Felder und Wiesen kaum Nachbarn. Einfach ideal, um nach einem stressigen Tag im Business zur Ruhe zu kommen, zu relaxen und aufzutanken. Greenville schenkt Ihnen die Zeit dazu. Denn es liegt mitten im Dreieck Linz-Wels-Steyr mit perfekter verkehrstechnischer Anbindung in alle drei Städte. Sprich 20 Minuten mit dem Auto und nicht mehr. Apropos Auto: Nur eine Minute brauchen Sie damit zum Golfplatz, bloß fünf ins Fitness-Studio.

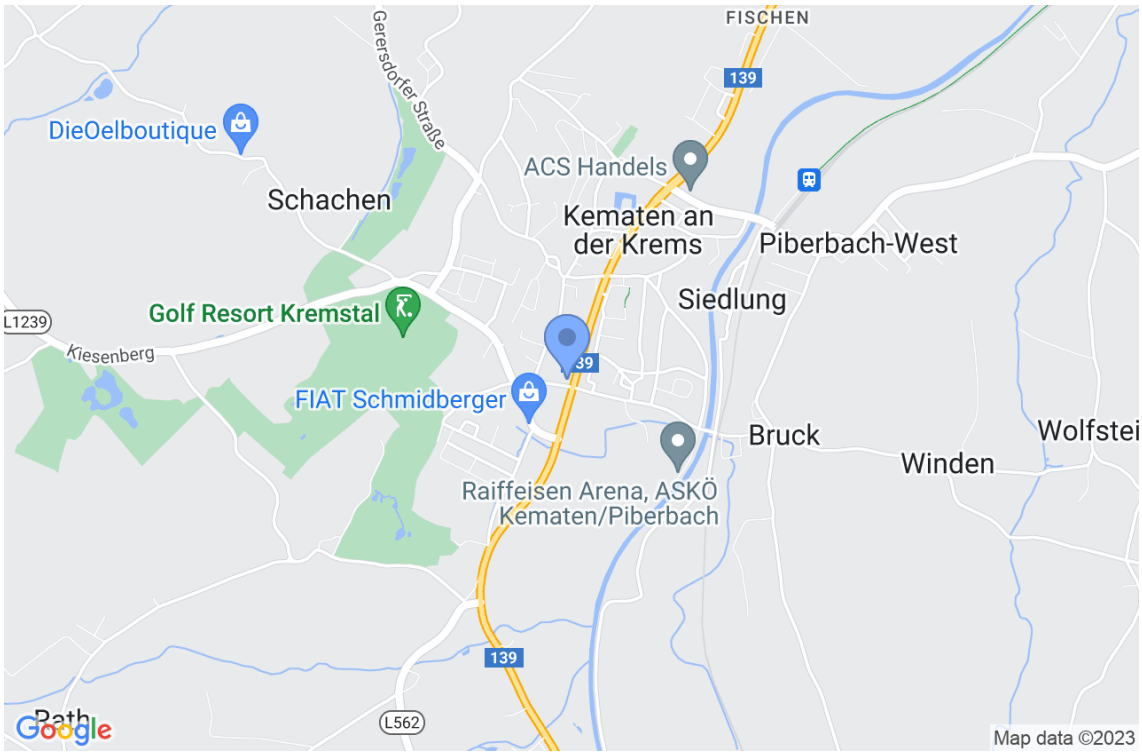
Die angegebene Wohnfläche versteht sich als Wohnnutzfläche inkl. Loggienfläche

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta
tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

# Lage




BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

01 Titelbild11

01 Ansicht

02 Ansicht

04 Ansicht

04 Ansicht

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

06 Ansicht

10 Ansicht

individuelle Finanzierung

11 Ansicht

12 Ansicht

Innen 1

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Innen 2

Innen 3

Innen 4

Innen 5

Innen 6

Innen 7

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218

Innen 8

Innen 9

65 Fitnessraum

Sonnenstand

BOSS Immobilien GmbH
Herr Ing. Thomas Zitta

tz@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 17
Mob. +43 664 85 85 218