

**Einmalige Lage: exklusive 4 Zimmer Wohnung ca. 130m<sup>2</sup>  
und ca. 200m<sup>2</sup> Eigengarten**



**Objektnummer: 1301**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

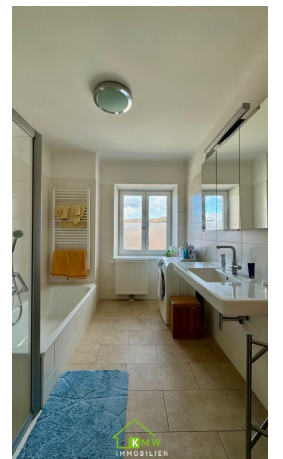


**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

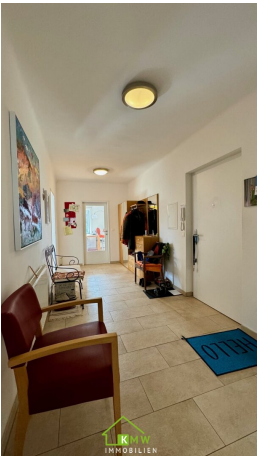
KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **sehr hochwertig ausgestattete** Eigentumswohnung in **begehrter Lage**. Die Kremser **Innenstadt** ist in **5min** zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** in einem 3 Parteienhaus und bietet eine **Wohnfläche** von ca. **130,61m<sup>2</sup>** und ca. **8,20m<sup>2</sup> Balkon**

Aufteilung: **Wohnzimmer** mit **offener Designer-Küche**, **3 Schlafzimmer**, Vorraum, Bad mit **Wanne** und **Dusche**, Abstellraum und ein WC (AquaClean Dusch-WC).

Ein wahres **Highlight** ist das **ca. 50m<sup>2</sup>** große **Wohnzimmer** mit offener Designer-Küche und Zugang zum **ca. 8m<sup>2</sup> Balkon** mit **Donaublick** und **Stadtblick**.

Zur **hochwertigen Ausstattung** zählen **Lampen** (Petra Breith), **Parkettböden** Eiche (Admonter), **Küche** mit Granitplatten (Küchenstudio Bauer), etc.

Zusätzlich gibt es einen **Eigengarten** von **ca. 200m<sup>2</sup>** der über das EG erreichbar ist. Der Garten ist eingezäunt und ist nur für den Eigentümer nutzbar (versperrbare Gartentüre).

Zur Wohnung gehören noch **2 Autoabstellplätze** und ein eigener **Kellerraum** mit ca. **20m<sup>2</sup>**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap