

## **Preissenkung - Exklusives Wohnen in traumhafter Ruhelage mit Garten in Krems - 3 Zimmer Wohnung**



**Objektnummer: 830**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 76,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 79,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,30 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.934,21 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 149,77 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 19,80 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24







































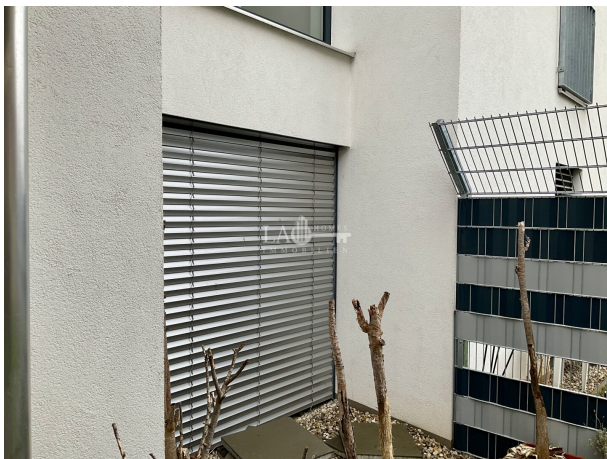








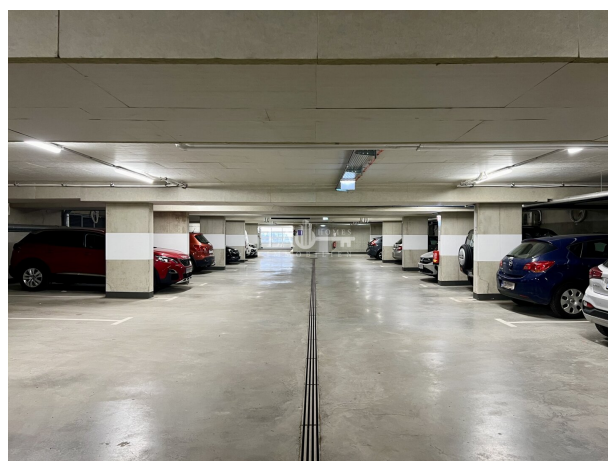
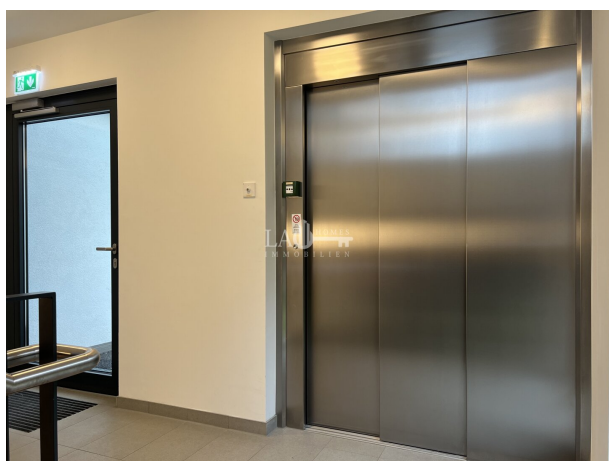






















# Objektbeschreibung

## Stilvoll, modern und in einer der begehrtesten Lagen von Krems

Hochwertige Ausstattungsdetails, eine Terrasse und ein schöner Garten verbinden urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität und erfüllen zugleich trendige Wohnträume.

Tauchen Sie ein in eine Welt des Komforts und der Raffinesse, in der jedes Detail mit höchster Präzision gestaltet wurde, um ein unvergleichliches Wohnerlebnis zu schaffen.

Das Gebäude wurde **2019** errichtet und befindet sich dementsprechend in einem **sehr guten, sehr gepflegten Zustand**.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung liegt im Erdgeschoss eines exklusiven Wohnhauses und besticht durch ihre moderne und durchdachte Architektur.

Die raumhohen Panoramafenster geben der Wohnung ein außergewöhnliches und großzügiges Flair - Die Wohnung bietet Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung.

### Aufteilung:

- großzügige Wohn-Essküche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse und in den Garten
- Bad mit Wanne
- WC - barrierefrei
- Vorraum mit Garderobe
- 2 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Zugang auf die Terrasse und Garten
- begehbare Schrank oder Abstellraum

**Ausstattung:**

- offener Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- Zimmer mit Parkett - Echtholz
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit Mehrfachverglasung
- Außensonnenschutz / Raffstores (Schlotterer)
- Fliesen im Eingangsbereich und in den Nassräumen
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Badezimmer mit Wanne
- moderne und elegante Sanitärausstattung
- moderne Markenküche
- Kamin im Wohnbereich möglich



- Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Garagenstellplatz

Ideal konzipiert und intelligent durchdacht, wurde in dieser Wohnung das perfekte Zuhause geschaffen für Menschen, die Großzügigkeit, Komfort und Stil schätzen.

### **Resümee:**

Der Garten eignet sich optimal für Katzen- und Hundehalter, da die Garteneinzäunung von einem Fachbetrieb Katzensicher hergestellt wurde.

Aufgrund der sehr guten Wohnlage, der sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Wohnungsgröße, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment!

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

[cdo@la-homes.at](mailto:cdo@la-homes.at)

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap