

**Erstbezug nach Sanierung mit Süd-Balkon \*\*Innenstadt  
Krems\*\***



**Objektnummer: 1633/45**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	83,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,06
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	237,07 €
USt.:	23,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gregor Waltner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau







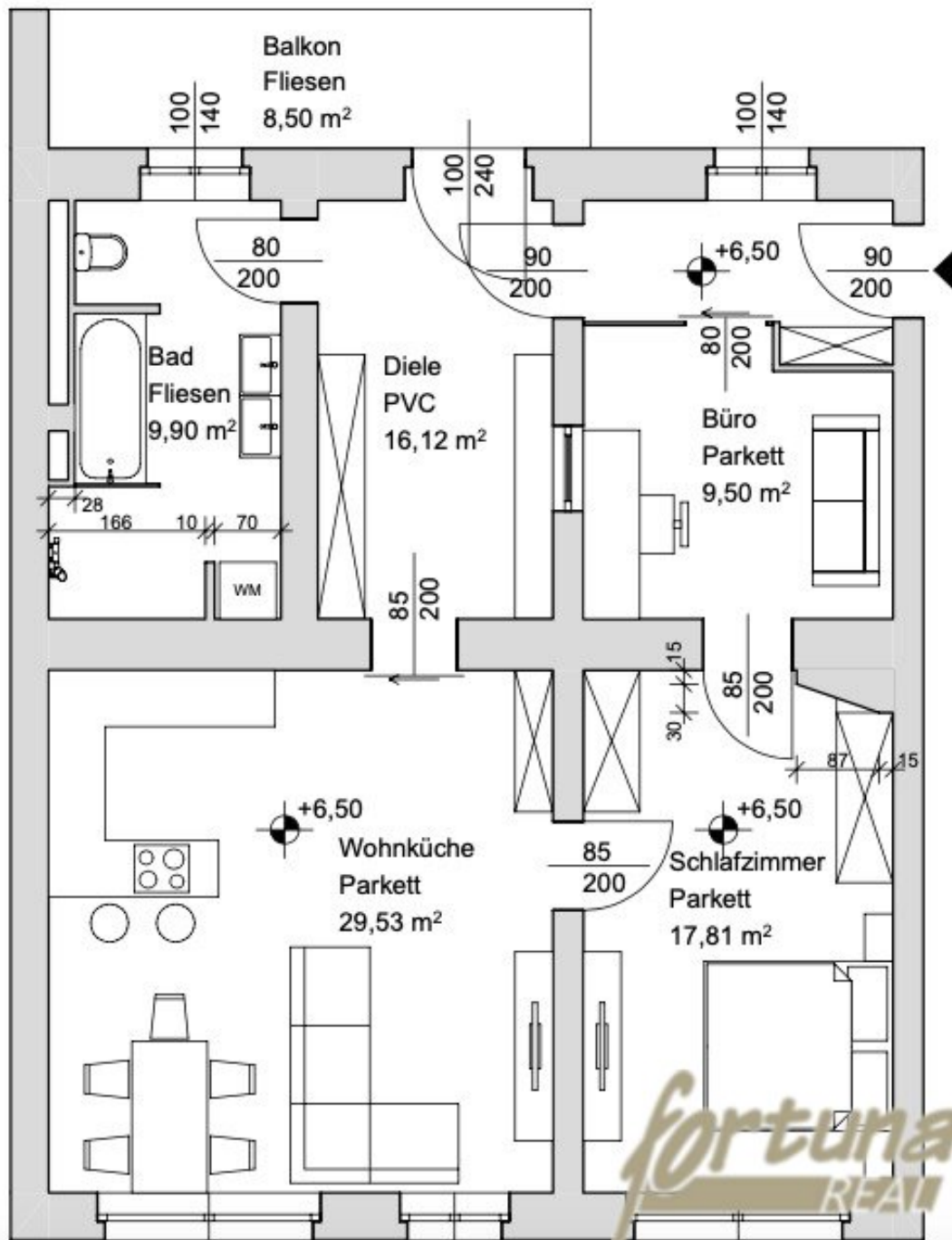
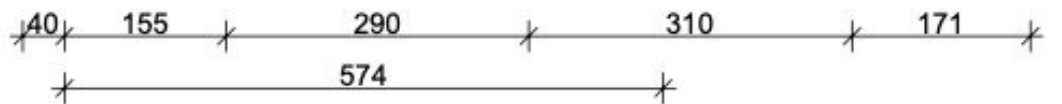






## Grundriss-Variante 2

- mit extra Büro
- mit Wohnküche



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in sehr guter Lage der **Innenstadt** von Krems/Donau, in der **Wiener Straße 8**. Der Grundriss wurde modernisiert, die gesamte Wohnung aufwändig **saniert** und sehr **hochwertig ausgestattet**. Altbautypisch verfügt sie über **hohe Raumhöhen** und ein angenehmes Klima. Der **8,5 m2 große Balkon** ist nach **Süden** ausgerichtet und blickt in den **ruhigen Innenhof**. Große Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten ermöglichen das Querlüften.

Parkplätze finden Sie entweder entlang der Straße, oder im Parkhaus direkt gegenüber (Dauerparkplätze derzeit € 80,-- monatlich).

Die monatlichen **Betriebskosten** sind mit € 237,07 zzgl. 10 % USt besonders **günstig**. Auch die Instandhaltungsrücklage beschränkt sich auf das gesetzliche Mindestmaß von € 96,28 p.m.

Es gibt keine offenen Darlehen der Eigentümergemeinschaft und die Rücklage des Gebäudes ist positiv mit € 22.147,19 per 7.5.2026. Mittelfristig wird aus diesen Mitteln die Fassade des Hauses erneuert.

### Erstbezug nach Sanierung:

- hochwertige Elektroausstattung (ausreichend Schalter u. Lichtauslässe, Starkstrom für Küche, **indirekte Beleuchtung** und **Spots** in Wohnküche, Spots im Bad)
- **neue Innentüren** und Zargen (Drehtüren in weiß, Glas-Schiebetüren satiniert)
- **hochwertige Sanitärausstattung**
  - Hansgrohe-Armaturen schwarz
  - Geberit-Drückerplatte schwarz

- Hansgrohe Regendusche + Brause-Set schwarz
  - Hansgrohe Badewannen-Brauseset schwarz
  - moderner Doppelwaschtisch
  - beleuchteter Spiegel mit indirekter Beleuchtung und beschlagfrei
  - Handtuchheizkörper schwarz
  - WC von Villeroy & Boch
  - Badwanne weiß
  - niveaugleiche Dusche mit offener Glaswand
  - große Nische in der Dusche für Duschgel, etc. (3 große Fächer)
  - Waschmaschinenanschluss in versteckbarer Nische
- 
- Therme gewartet
  - neuer Estrich
  - neue Wandmalerei
  - neuer **Eichendielen-Parkett**

- **großformatige Wand- u. Bodenfliesen** 120 x 60cm
- Fenster geschliffen und neu lackiert
- **fixverglastes Innenfenster** zwischen Büro und Diele
- Balkongeländer neu lackiert

## Lage:

- im Gebäude: Pizzeria
- direkt gegenüber: **Fitness-Studio mit Sauna**
- direkt gegenüber: **Parkgarage**
- direkt gegenüber: Allgemeinmediziner
- 140 m: Beginn **Fußgängerzone** (Boutiquen, Restaurants, Kaffeehäuser, etc.)
- 270 m: Hak-Krems
- 600 m: **Bahnhof** Krems
- 2 Autominuten: Krankenhaus Krems
- 6 Autominuten: **Donau-Universität** Krems
- 7 Autominuten: **DPU-Privatuniversität** Krems/Stein

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <275m

Klinik <775m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <375m

Universität <475m

Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <1.150m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <325m

Post <575m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <25m

Autobahnanschluss <1.425m

Bahnhof <450m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap