`Preisreduktion* 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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,06
Kaufpreis:	268.000,00 €
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































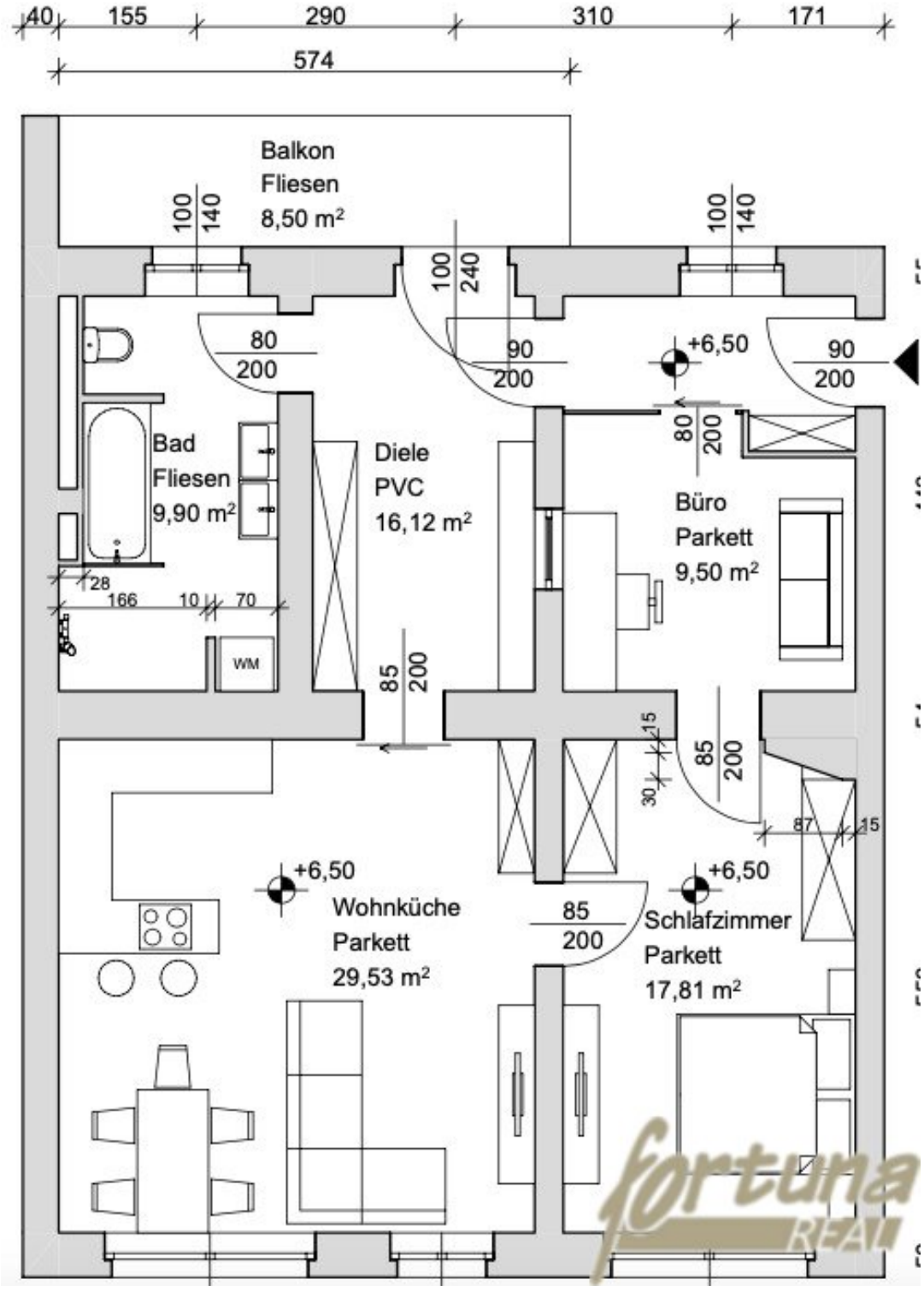





HOLLYWOOD

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. Bodenfliese**n 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 <825m

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