Moderne Wohnoase in Top-Lage: Doppelhaushälfte mit Panoramablick, Garten, Terrasse, 2 Stellplätzen & 2 Außen- Abstellräume!

Terrassengärten

Objektnummer: 5327

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,72 m²
Nutzfläche:	380,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	273,50 m²
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	146,98 €
Heizkosten:	7,81 €
USt.:	21,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

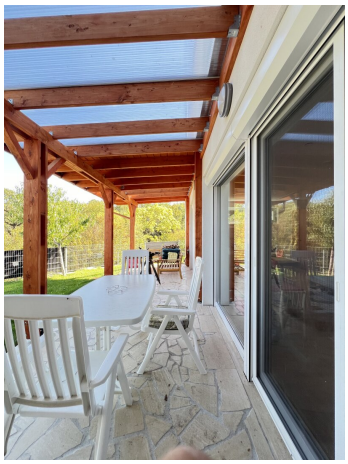
Laurentiu Ion

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

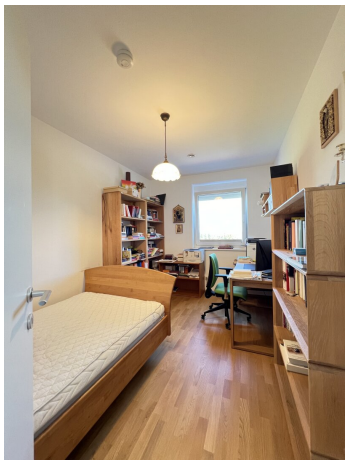
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

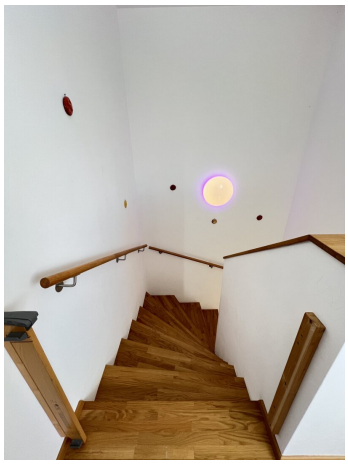
T 02742/ 318 60-30
H 0664/ 8839 7288
F 02742/ 318 60-50

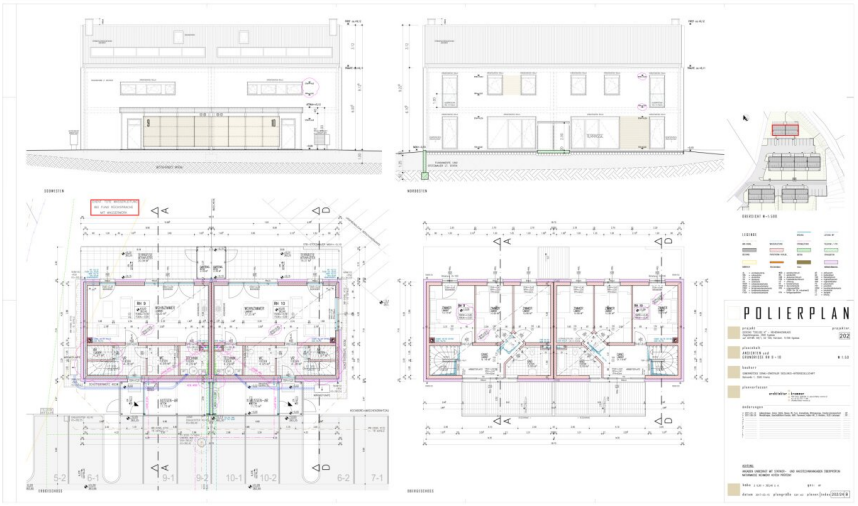
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



Welcome






POLIERPLAN

Objektbeschreibung

Seltene Opportunität!

Zum Verkauf gelangt eine moderne und zugleich neuwertige Doppelhaushälfte in vorzüglicher Lage in Krems an der Donau.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in dieser exquisiten Anlage in begehrter Ortsrandlage. Die Immobilie besticht durch eine herrliche Aussicht über die malerischen Weinberge und bietet gleichzeitig ein zeitgemäßes und durchdachtes Wohnkonzept.

Der Stadtkern der Universitäts- und Kulturstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso liegt das Weltkulturerbe Wachau quasi vor der Haustüre.

Erbaut im Jahre 2020 befindet sich die Liegenschaft aus technischer Sicht am aktuellen Puls der Zeit. Photovoltaik, Luft- Wärmepumpe.

Im Sommer letzten Jahres wurde die Terrasse im heutigen Zustand neu errichtet.

Raumaufteilung:

EG: Entree, Vorzimmer, Gäste WC mit Dusche, Abstellraum, offener Wohn- Essbereich mit Küche und Terrassen- Gartenzugang

OG: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gäste- Arbeitszimmer, Tageslichtbad mit Wanne und WC

Weiters gibt es noch zwei separate Abstellräume im Außenbereich

Die Highlights auf einen Blick:

- **Zentral begehbares Raumkonzept**: Ideal für Paare und Familien – jeder Raum ist individuell zugänglich.

- **Großzügige Wohnfläche**: Drei helle Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für die ganze Familie.

- **Offener Wohn- und Essbereich**: Eine einladende, lichtdurchflutete Atmosphäre mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

- **Zwei moderne Badezimmer**: Duschbad mit WC im EG, Tageslichtbad mit Wanne und WC im OG.

- **Außenbereich mit Potenzial**: Terrasse und Garten laden zum Entspannen ein, zudem besteht die Möglichkeit einer Gartenerweiterung.

Praktischer Komfort:

- **Eigene PKW-Stellplätze**: Zwei private Parkplätze im Außenbereich.

- **Zusätzlicher Stauraum**: Zwei separate Außen- Lagerräume bieten Platz für alles, was im Alltag griffbereit sein muss.

Zusammenfassung:

Diese Doppelhaushälfte in Krems an der Donau ist die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und erstklassiger Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einmalige Angebot zu besichtigen und lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie begeistern.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und setzen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Traumhaus!

Finanzielles:

*)Kaufpreis: € 479.000,00 inklusive WBF

*)Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten verbindlichen Anbot definiert wird, kann dieser fallweise auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch allfällige Gegenzeichnung durch den Eigentümer!

Aktuell ist noch eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 173.000,00 aushaftend, diese kann causal vom neuen Eigentümer übernommen werden.

Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % gesetzlicher Umsatzsteuer

Optimaler Weise ist die allgemeine Finanzierungssituation des Interessenten bereits vor der Besichtigung abgeklärt.

Allgemeines:

Der guten Ordnung halber werden ausschließlich vollständige Anfragen (Vorname, Nachname, Rückrufnummer, Email Adresse) bearbeitet, dies dient folglich einer qualitativ hochwertigen Dienstleistung (Beratung und Koordination)!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap