

## 5-Zimmer-Büro in Krems-Stein mit Donaublick



KI-bearbeitet

Visualisierung

Objektnummer: 8164/2255

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	340,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

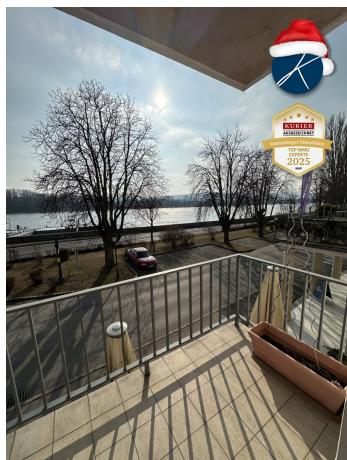
T +43 660 6008002

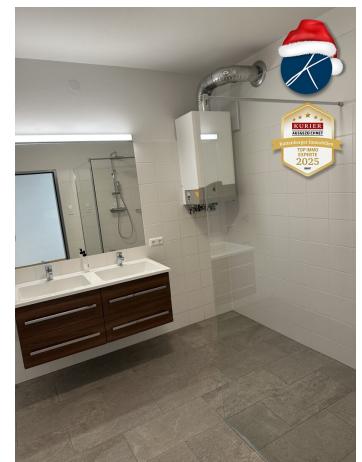


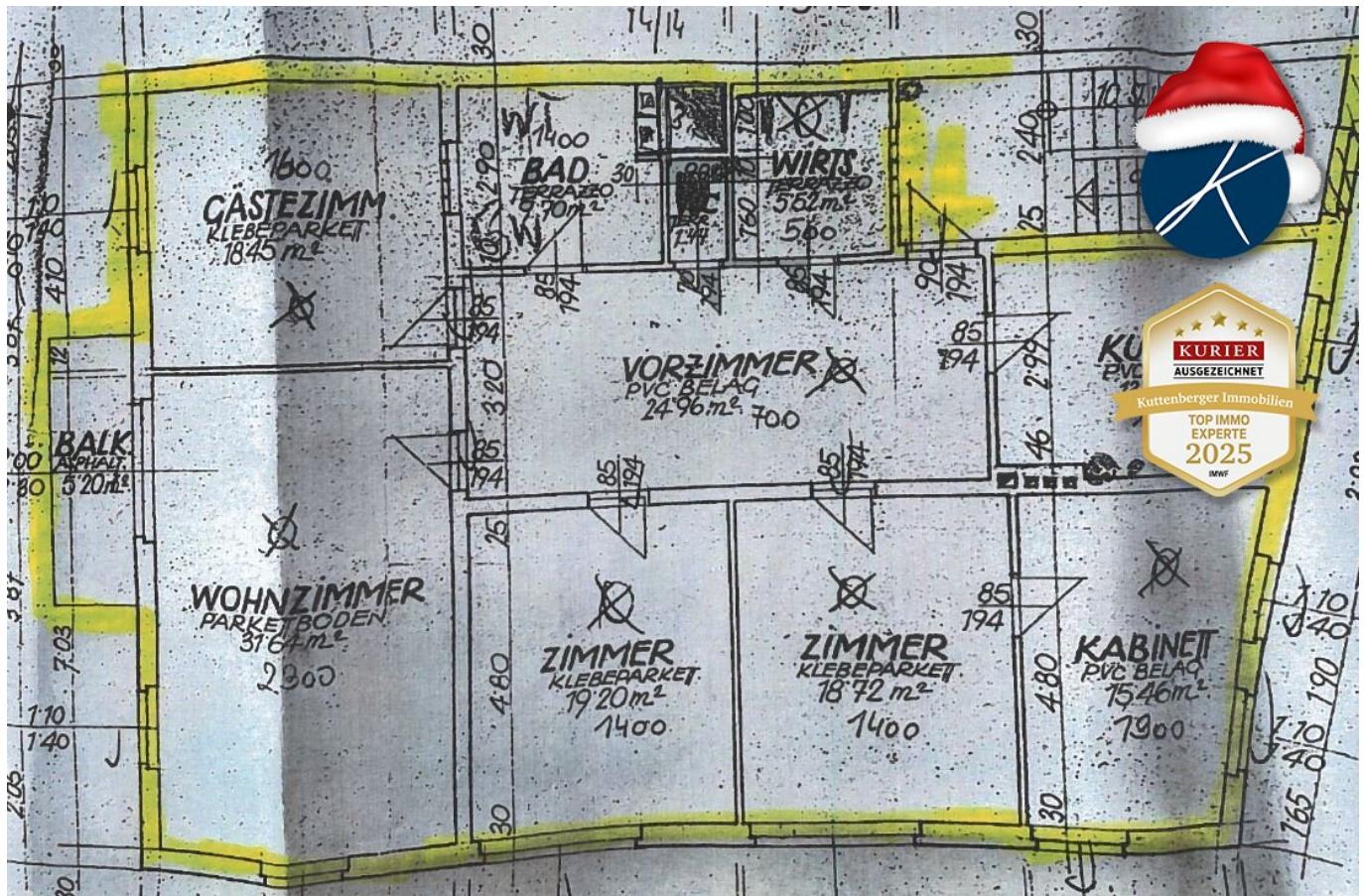
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

The advertisement features a photograph of a bright living room with a sofa, a ladder leaning against a bookshelf, and several windows. Overlaid on the bottom half is a large graphic for "KUTTENBERGER Immobilien". It includes the text "Wieviel ist meine Immobilie wert?", "Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.", and "Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at". Below this, there is a screenshot of a mobile phone displaying the "Online Sofort-Bewertung" app interface, showing a map and some numerical data.









# Objektbeschreibung

## Büro in schöner Lage mit Balkon

Das ca. 158 m<sup>2</sup> große Büro bietet 5 Zimmer (31,64 m<sup>2</sup>, 19,20 m<sup>2</sup>, 18,72 m<sup>2</sup>, 15,46 m<sup>2</sup> und 18,45 m<sup>2</sup>), einen Balkon, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorräum.

Das Büro wird bis zur Vermietung komplett renoviert. Die Küche und das Badezimmer wird neu möbliert.

Die monatliche Miete beträgt:

€ 1.500,00 Nettomiete

€ 200,00 Betriebskosten

-----

€ 1.700,00 netto

€ 340,-- 20 % MwSt

-----

€ 2.040,-- Gesamtmiete zzgl. Strom und Heizung

Das Büro befindet sich in einem guten Zustand und liegt in einer schönen Lage der Steiner Altstadt!

Vom Balkon bietet sich ein wunderschöner Blick auf die Donau. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu

verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sonja Pirker + 43 660 6008002

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser** - ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von *Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- Vormerkkunde werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\* \* \* \* \*

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap