

## **Vermietete 2 Zi-Wohnung mit Aufwertungspotenzial und guter Rendite**



**Objektnummer: 4133**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,65 €
<b>USt.:</b>	12,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franziska Benedetter, MA**

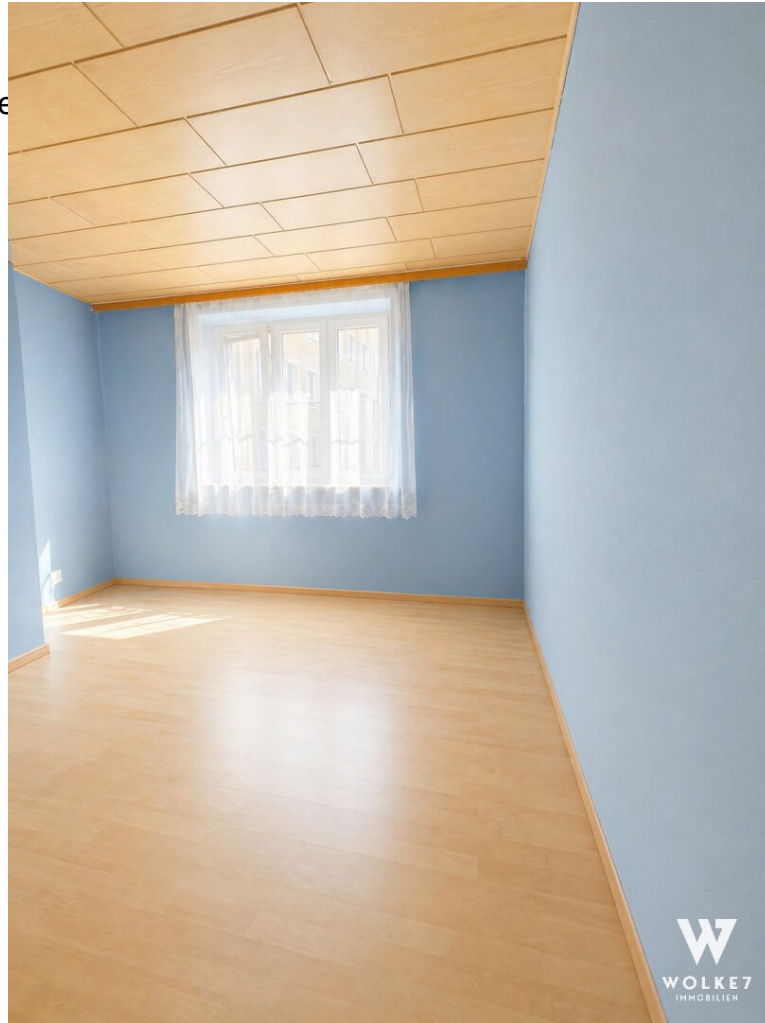
Wolke 7 Immobilien N GmbH  
Lederergasse 5  
3500 Krems

T +43 670 1826417

H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



# Objektbeschreibung

## Vermietete Wohnung mit Aufwertungspotenzial!

**Aktuelle Nettorendite 4,8%**

**Hinweis: die ersten Bilder sind mittels Bildbearbeitung leer dargestellt.**

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Krems an der Donau überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Ob Bus oder Bahnhof – Sie erreichen schnell und bequem alle wichtigen Ziele. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln, die Umgebung erkunden oder einen Ausflug in die Natur planen möchten, hier sind Sie stets gut angebunden.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu ergreifen und sichern Sie sich eine sehr gute Anlage in Krems an der Donau. Die Kombination aus einer gepflegten Wohnung mit ruhiger Innenhoflage und einem fairen Preis macht dieses Angebot zu einer seltenen Chance auf dem Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Highlights der Wohnung

- ruhige Seitengasse der Austraße nahe des Bahnhofs
- Bushaltestellen in 1 Gehminute erreichbar
- gut befristet vermietet
- Gesamtfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>
- 1 großzügiger Wohnbereich mit separater Küche
- Neue Fenster
- Rücklage ca. 64.000€

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Lage in der Krems Mitterau mit direkter Nähe zum **Bahnhof und der Donau**. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Post und das Bezirksamt** sind fußläufig erreichbar.

**Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Krems Hauptbahnhof
  
- Bushaltestellen Austraße

**Ein Exposé inklusive Adresse / Fotos / Pläne sowie Information zum derzeitigen Mietzins sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Fix-Kaufpreis: EUR 125.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Franziska Benedetter, MA**

Mobil.: +43 670 182 6417

E-Mail: fb@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap