# Vermietete 2 Zimmer-Wohnung mit Aufwertungspotenzial und guter Rendite




**Objektnummer: 4133**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3500 Krems an der Donau |
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 40,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 76,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,10 |
| **Kaufpreis:** | 125.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 122,65 € |
| **USt.:** | 12,27 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



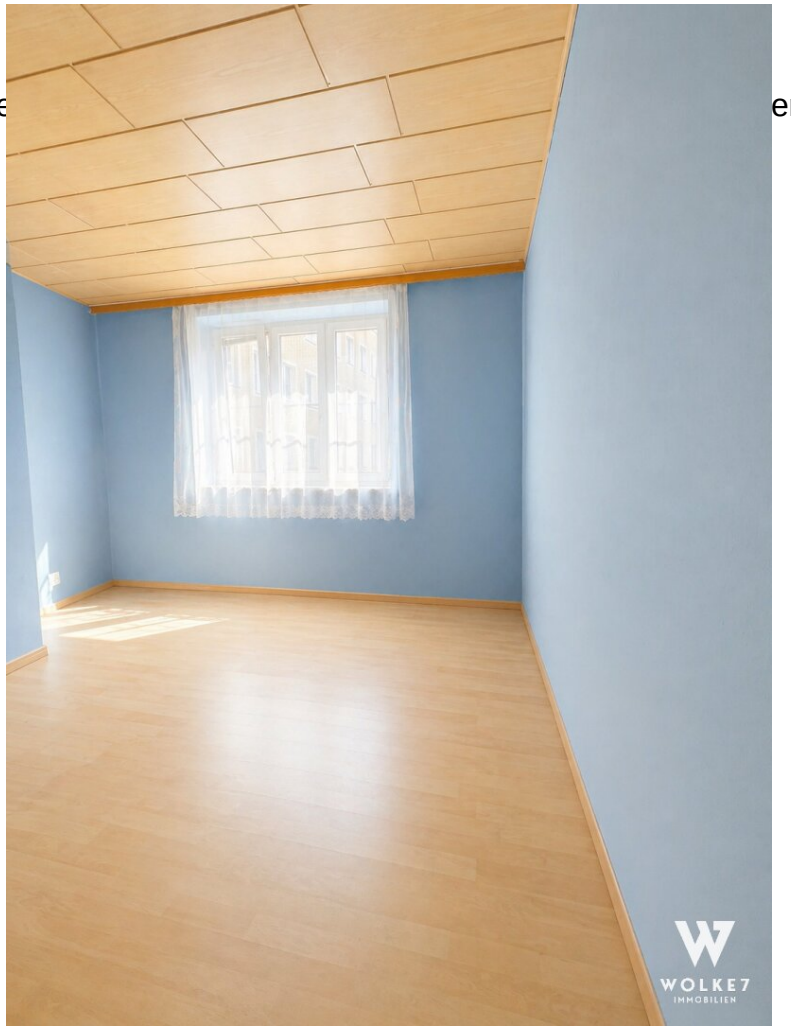
**Franziska Benedetter, MA**

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems

T +43 670 1826417

H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

**Vermietete Wohnung mit Aufwertungspotenzial!**

***Hinweis: die ersten Bilder wurden mittels Bildbearbeitung digital geräumt und zeigen die Wohnung ohne Einrichtung.***

Diese vermietete Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse der Austraße in Krems-Mitterau, unweit des Bahnhofs. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von **40,26 m²** und ist derzeit befristet vermietet (bis April 2028). Sie bietet sich insbesondere für Anleger an, die eine Bestandsimmobilie mit längerfristigem Entwicklungspotenzial suchen

## Zustand und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet entsprechendes Potenzial für eine zukünftige Modernisierung. Die Beheizung erfolgt derzeit über Gaskonvektoren. Im Zuge einer zukünftigen Neuvermietung ist eine Erneuerung des Heizsystems einzuplanen (Gastherme). Auch die derzeitige Raumanordnung bietet Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Aufwertung.

**Positiv hervorzuheben sind die bereits erneuerten Fenster sowie die ruhige Innenhoflage.**

## Highlights der Wohnung

- **ruhige Seitengasse der Austraße nahe des Bahnhofs**
- **Bushaltestellen in 1 Gehminute erreichbar**
- **gut befristet vermietet**
- **Gesamtfläche: 40,26 m²**
- **Separates WC**

- **bereits erneuerte Fenster**
- **Sanierungs- und Modernisierungspotential**
- **Rücklage der Eigentümergemeinschaft 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.

## Weitere Informationen

Ein ausführliches Exposé mit **genauer Adresse, Fotos, Plänen sowie Informationen zum derzeitigen Mietverhältnis und Mietzins** übermittle ich Ihnen gerne per E-Mail.

Bitte stellen Sie hierzu eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

**Fix-Kaufpreis: EUR 125.000,–**

**Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Falle eines erfolgreichen Kaufs)**

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Franziska Benedetter, MA**

Mobil.: +43 670 182 6417

E-Mail: fb@w7.immo

Website: www.w7.immo

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose 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

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 <1.000m

**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