

**Perfekte Anlagewohnung in Krems: Gepflegte
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia für 199.000 €!**



Objektnummer: 612

Eine Immobilie von SR Selected Realproject GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,46 m ²
Nutzfläche:	58,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	120,22 €
Heizkosten:	19,74 €
USt.:	15,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

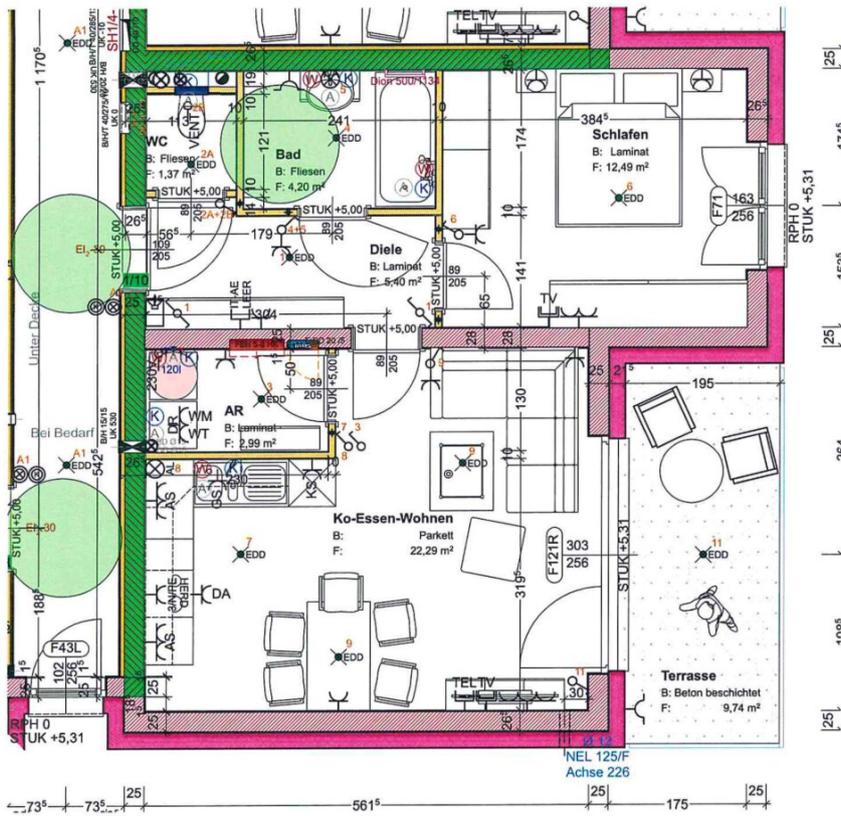


Dipl.-Ing. Philipp Hain

SR Selected Realproject GmbH







Wohnung 1/10;
 M 1:50;
 Papierformat DIN A4;
 05.12.2017;

Objektbeschreibung

Vorsorgewohnung in Krems – Günstiger Einstieg mit Potenzial

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Krems bietet mehr als nur gute Lage: Sie ist aktuell mit **6.146 € Jahresnettomiete** vermietet – bei einem **Kaufpreis von 199.000 € netto** ein Einstieg, der deutlich unter dem heutigen Sachwert liegt.

Eckdaten:

48,72 m² Wohnfläche

9,74 m² Loggia-Fläche

1 Tiefgaragenstellplatz

Besonders spannend für Anleger:

Die Miete liegt derzeit **unter dem Marktniveau** (*Underrent*) – mit entsprechendem Aufholpotenzial in den kommenden Jahren. Gleichzeitig erlaubt das aktuelle Zinsumfeld (30Y Swap bei **2,43 %**) eine **langfristige Finanzierung zu attraktiven Konditionen**.

? Das bedeutet: Schon mit moderater Fremdfinanzierung lässt sich **ein positiver Cashflow erzielen**, zusätzlich winkt **Wertzuwachs durch Mietsteigerungen**.

Die Wohnung eignet sich ideal für private Anleger, die ein überschaubares Investment mit solider Rendite und Substanz suchen – in einer wachsenden Stadt mit starker Nachfrage.

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 <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap