

**Miete - vollendete Harmonie in historischen Gemäuern -  
möbliert!**



**Objektnummer: 2391**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	880,73 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	535,41 €
<b>Kaltmiete</b>	791,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,16 €
<b>USt.:</b>	89,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

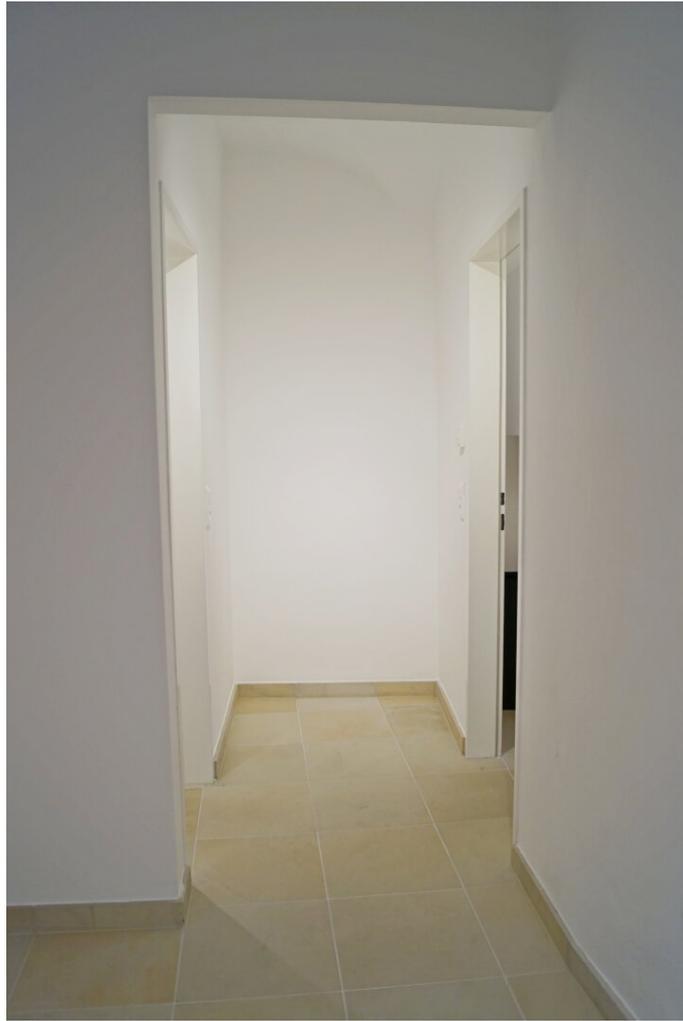


**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen









## Objektbeschreibung

Kaum wo findet man eine solch vollendete Harmonie in historischen Gemäuern auf ca. 52m<sup>2</sup> mit herrlichem Wohnkomfort auf höchstem Niveau wie hier.

In diesem historischen Altstadtthaus gelangen Sie über wenige Stufen zur Ihrer stilsicheren 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoß. Es empfängt Sie ein Wohnraum mit einer modernen Küche und pflegeleichten Holzböden und Steinböden. Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die Galerie.

Der gärtnerisch geplante Innenhofgarten bietet Ihnen eine wahre Ruheoase und befindet sich in Nähe der Fußgängerzone.

Die Zustimmung zur Vermietung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber.

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Es gibt noch so viel Interessantes über dieses Apartment zu berichten, rufen Sie uns an, wir laden Sie gerne zu einer Besichtigung ein. Finden Sie heraus, wie es für Sie wäre in diesem wunderbaren Gebäude zu leben.

Ich freue mich auf Ihren Anruf !

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

0660/316 20 24

[office@klaus-immobilien.at](mailto:office@klaus-immobilien.at)

[www.klaus-immobilien.at](http://www.klaus-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap