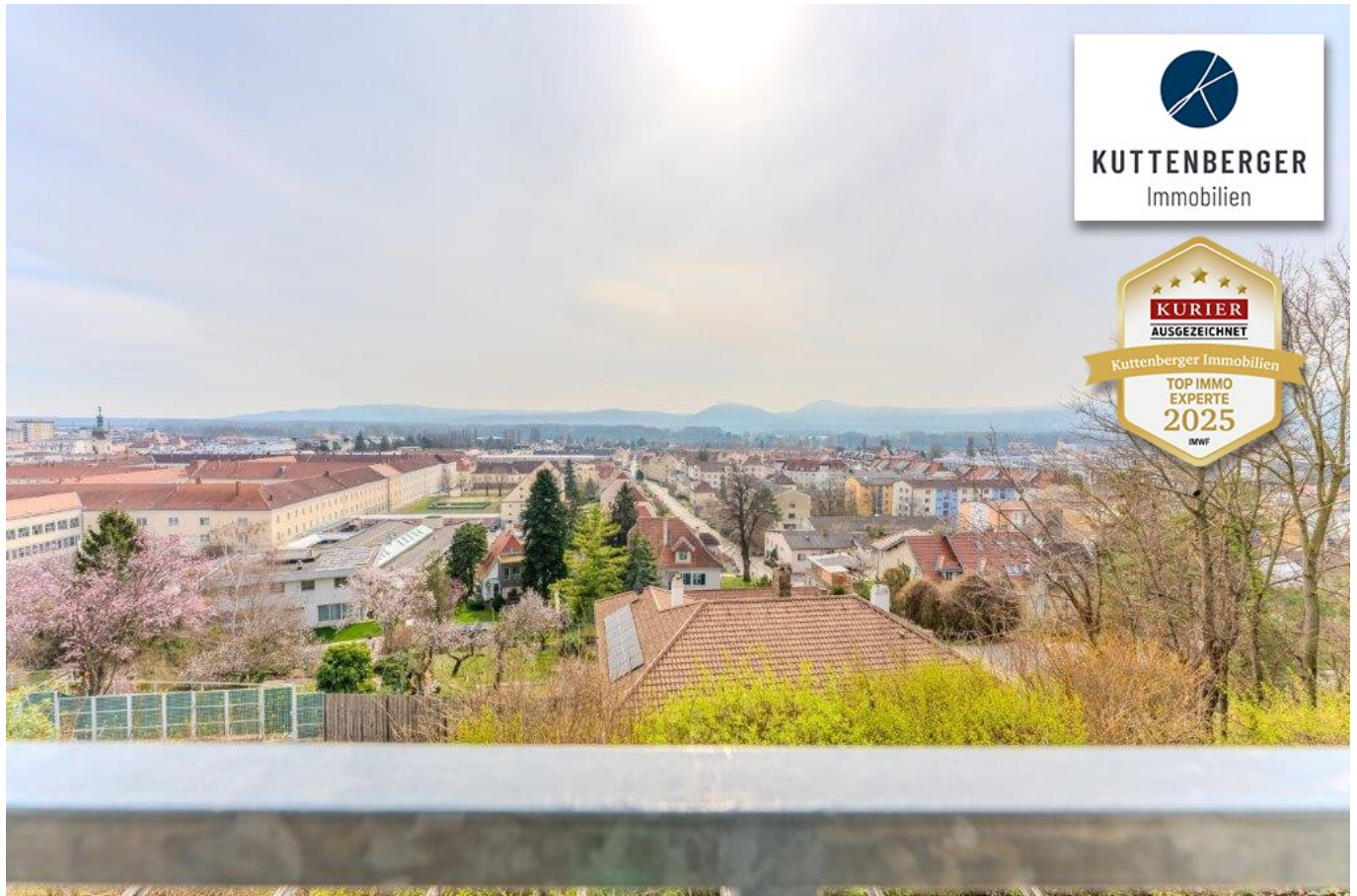


Bewilligtes Umbau-Projekt: Ihr zukünftiger Wohnraum am Kremser Kreuzberg



Ausblick

Objektnummer: 8164/2361

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1968
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	273,00 m²
Nutzfläche:	368,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

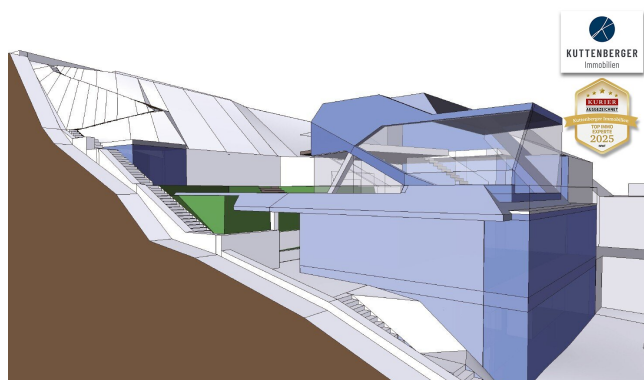
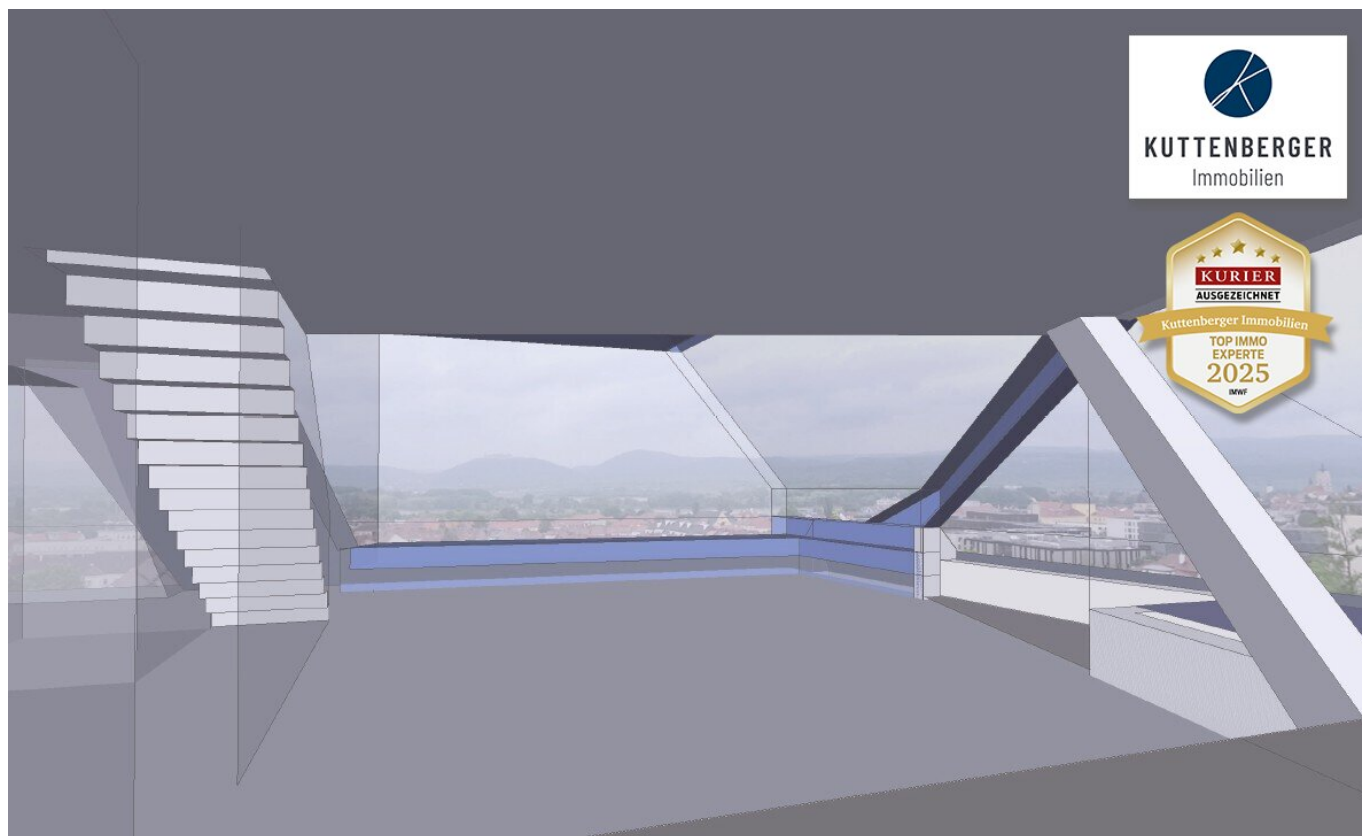


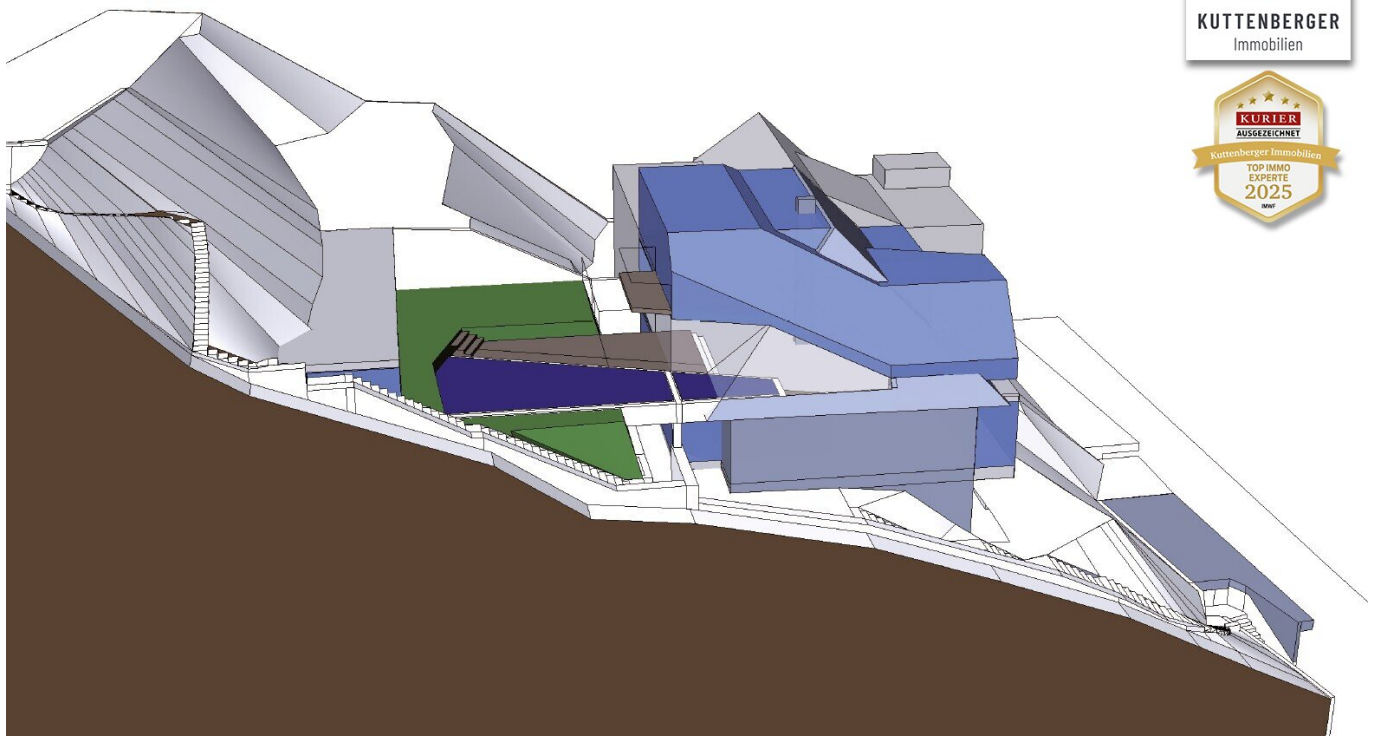
Sonja Pirker

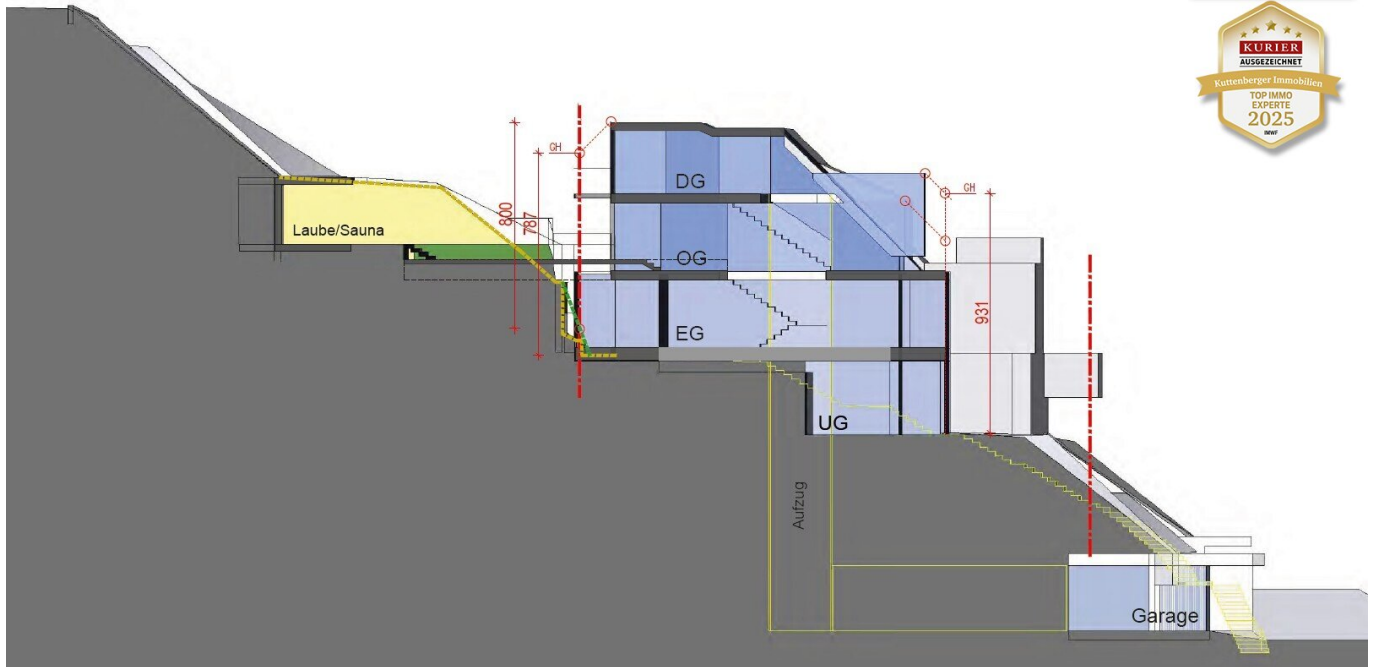
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Bewilligtes Umbau-Projekt: Ihr zukünftiger Wohntraum am Kremser Kreuzberg

Diese charmante Liegenschaft befindet sich in **besten Wohnlage** von Krems an der Donau und wartet auf seinen neuen Besitzer mit einer **baubewilligten Aus- und Umbauplanung** zu einem **luxuriösen Einfamilienhaus** mit **Garten, Pool, Garage** und einer **Einliegerwohnung**.

Die Planung beinhaltet neben einer **umfassenden Neugestaltung** des Bestandsgebäudes auch den Einbau eines **Personenlifts** von der Garage bis in das Dachgeschoß, sowie die Ausgestaltung der Außenbereiche mit **Terrassen, Poollandschaft und Grünflächen**.

Folgende **Flächen** sind lt. Einreichplanung aktuell **genehmigt**:

- **WNFL (EG, OG, DG): ca. 247 m²**
- **Einliegerwohnung UG: ca. 26 m²**
- **Nebenräume/Garage: ca. 95 m²**
- **Terrassen / Balkone: ca. 51 m²**

Von der gesamten Liegenschaft genießt man einen **einzigartigen Ausblick** auf die Stadt Krems und in die umliegende Natur.

Die Lage ist ideal, da sie sowohl ruhig als auch **zentrumstnah** ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Fazit: Dieses Objekt bietet nach entsprechendem Um- und Ausbau ein luxuriöses Wohnambiente mit großzügigem Platzangebot, Wellnessoase und einem sensationellen Ausblick in einer der begehrtesten Wohnlagen von Krems.

(Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf die Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 643m² lt. Grundbuch und dem darauf befindlichen Bestandsgebäude aus dem Jahr 1968 samt baubewilligter Einreichplanung.)

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge 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)*

Unsere Online-Services auf 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 - - -](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap