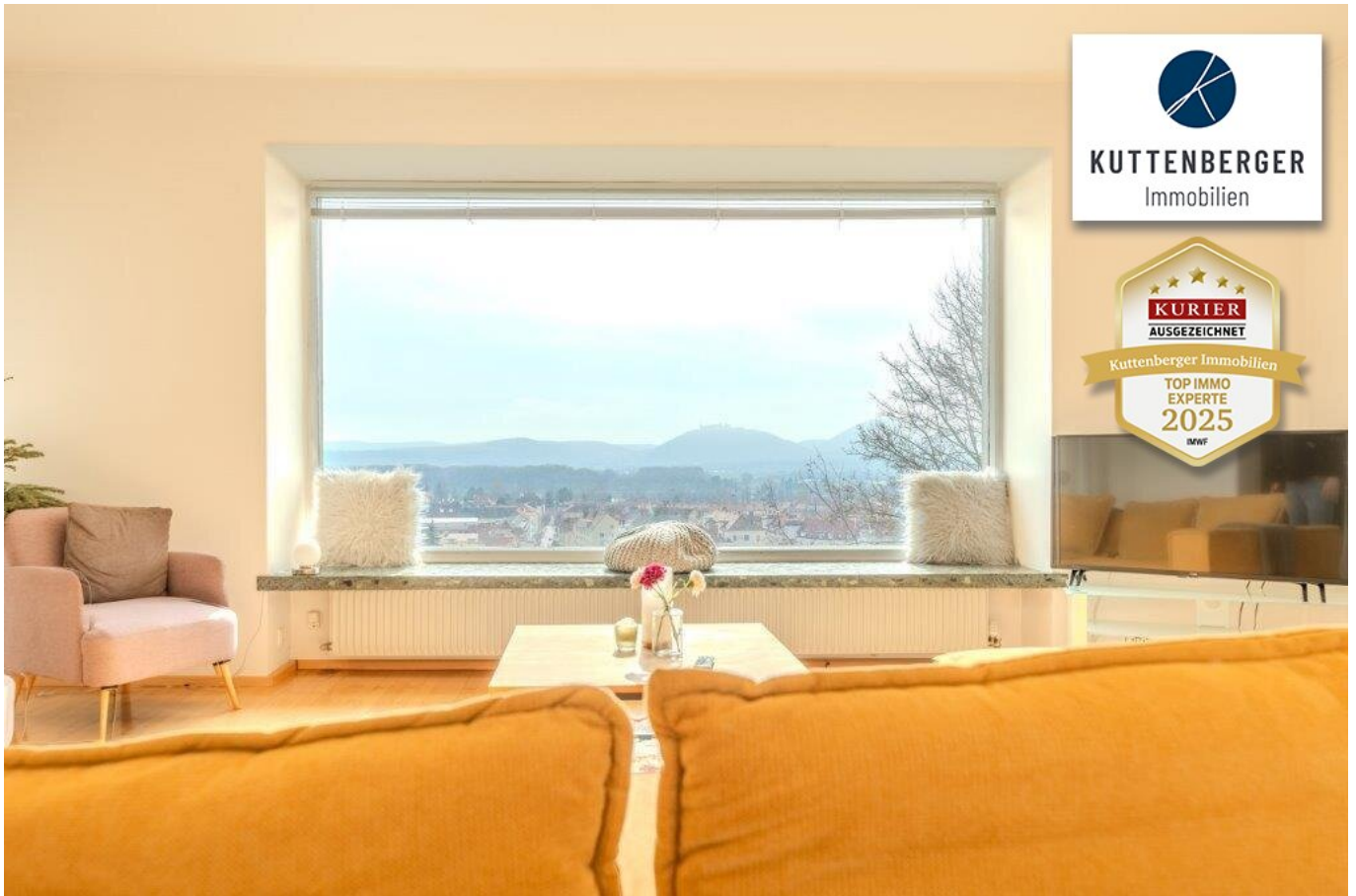


Kreuzberg: Haus mit traumhaftem Ausblick



Wohnbereich mit Ausblick

Objektnummer: 8164/2363

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

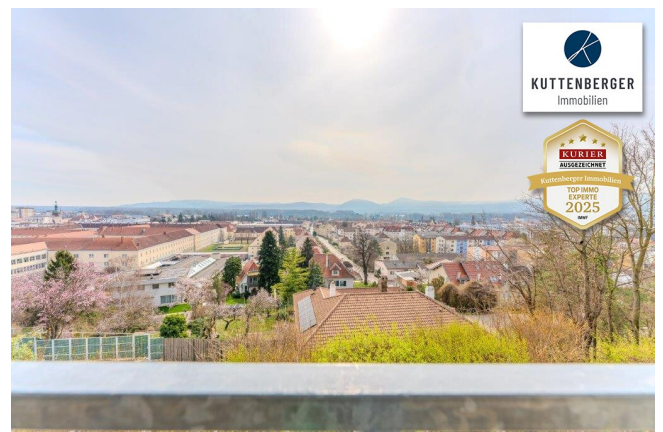
Ihr Ansprechpartner

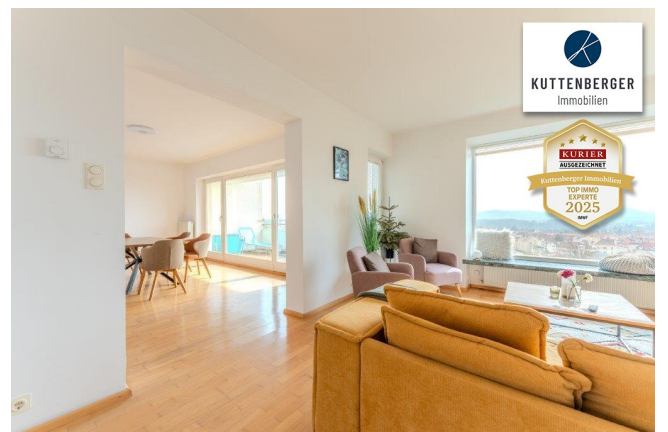
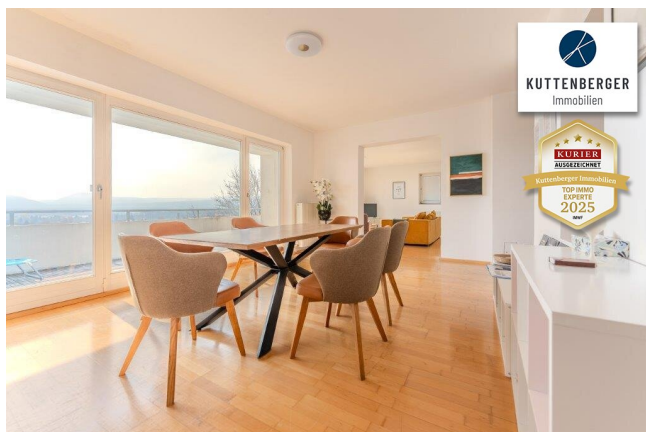


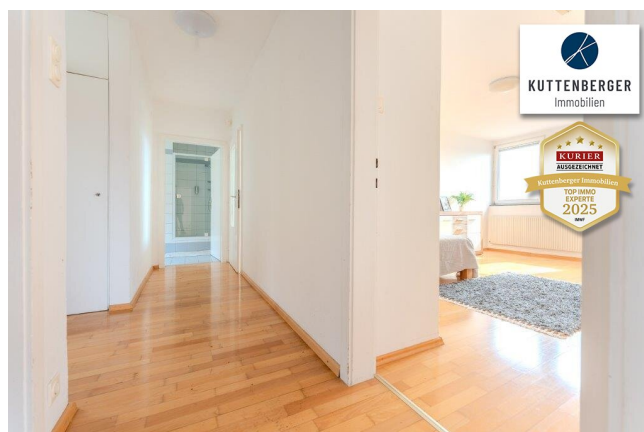
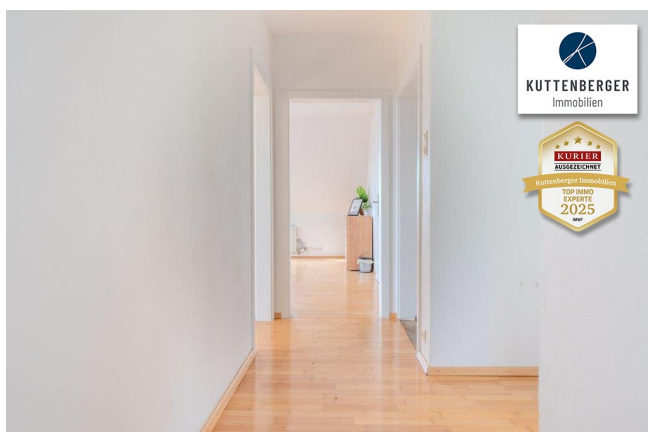
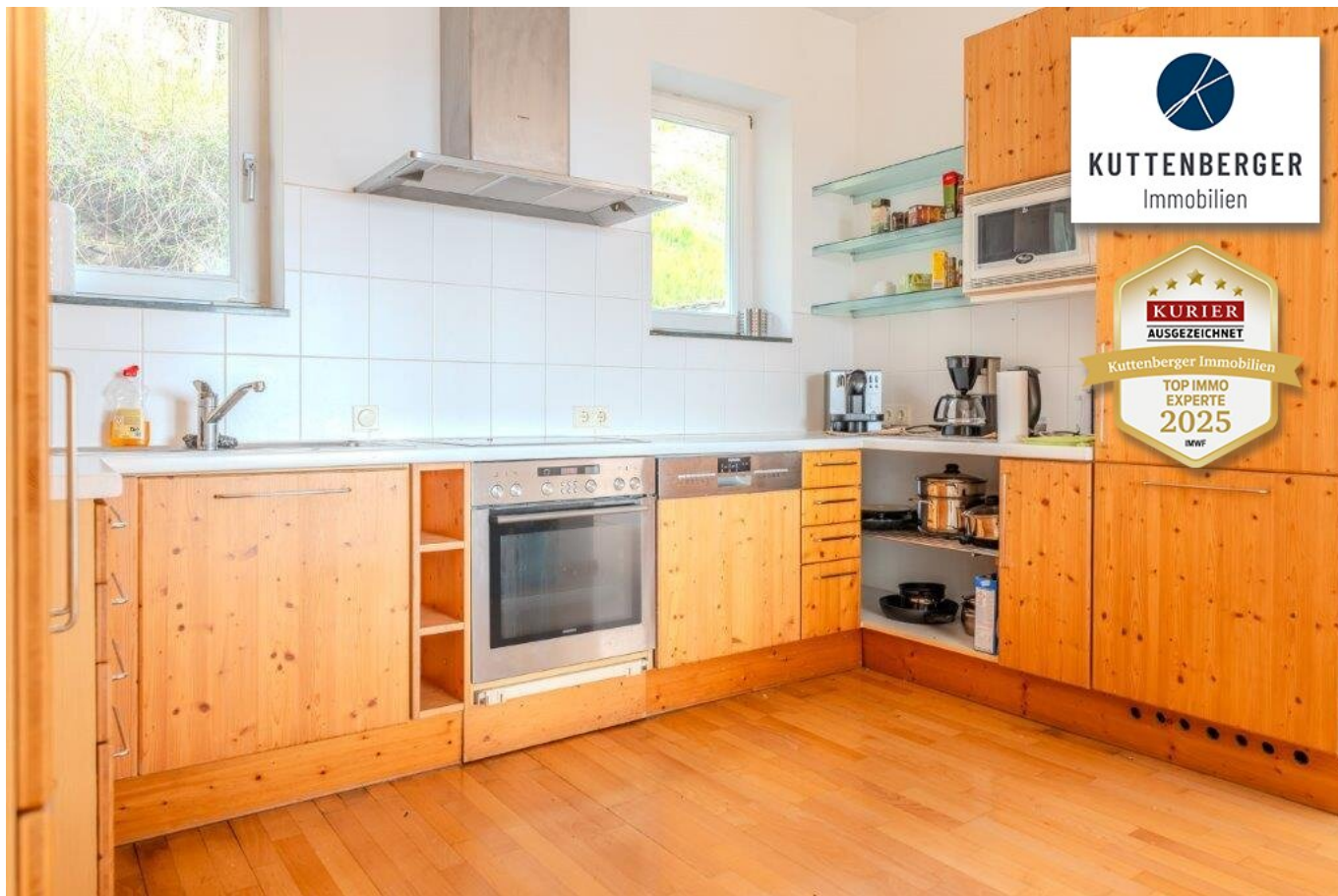
Sonja Pirker

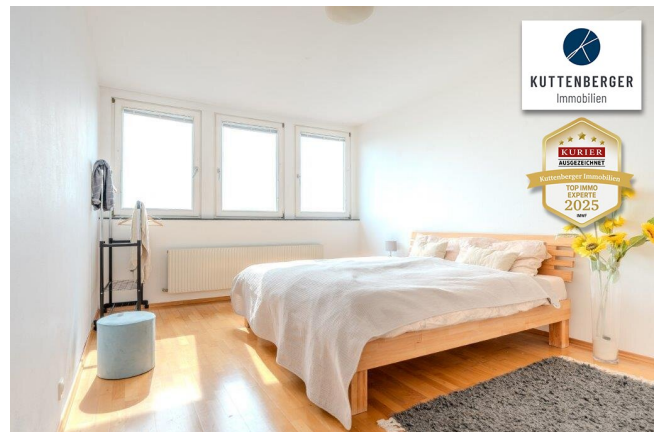
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002



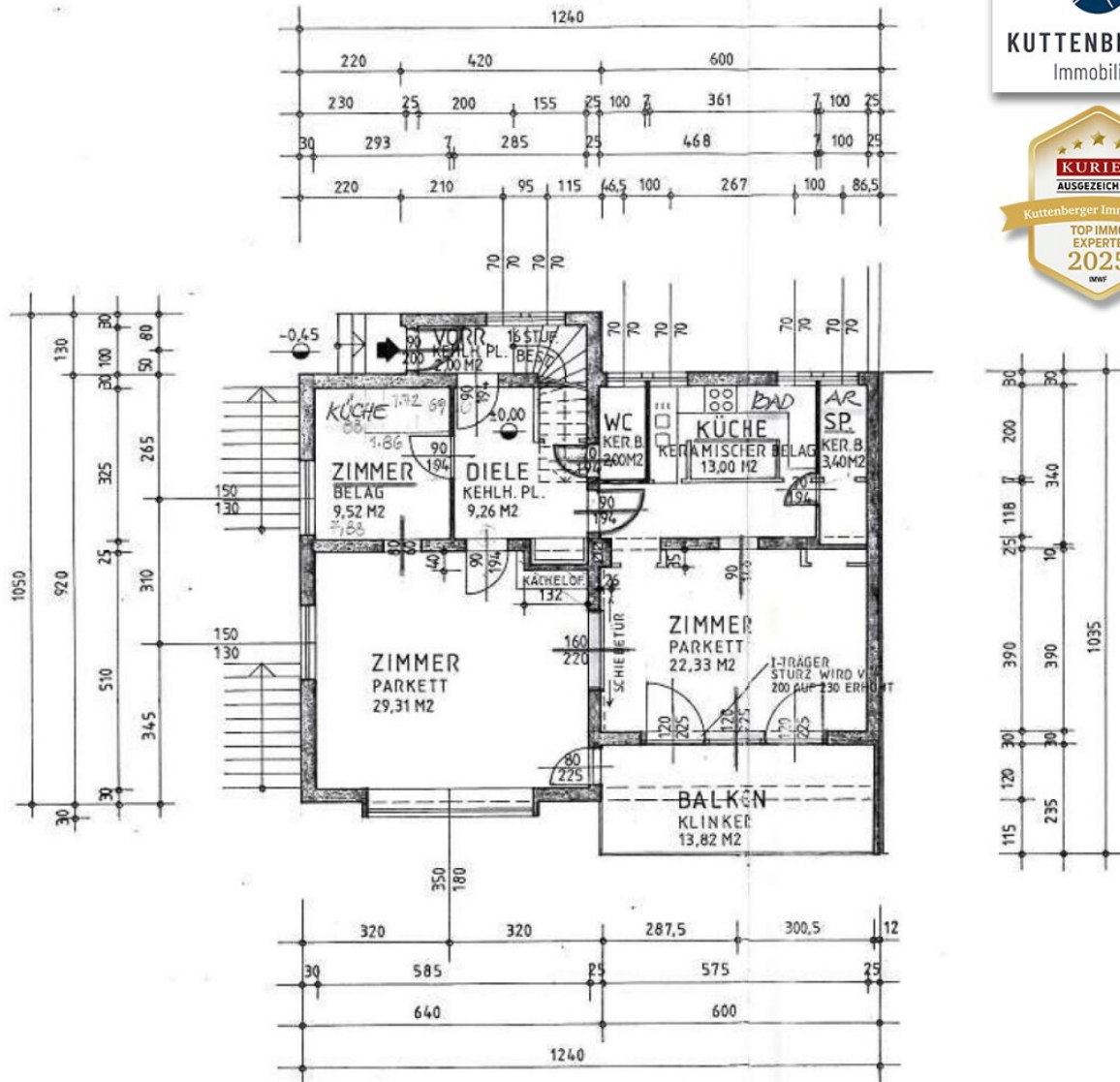








ERDGESCHOSS



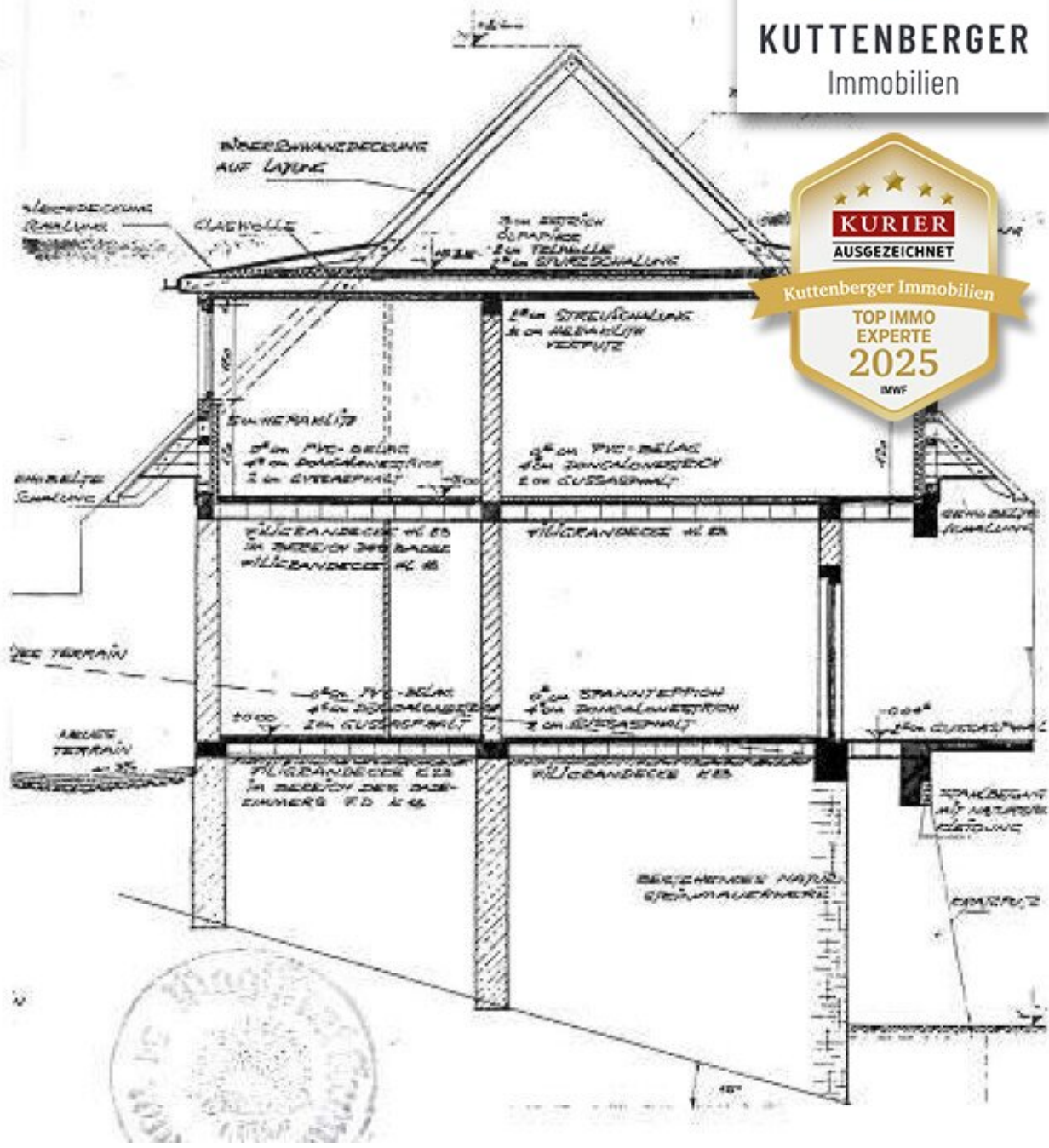
KUTTENBERGER
Immobilien



SCHNITT 3-3:



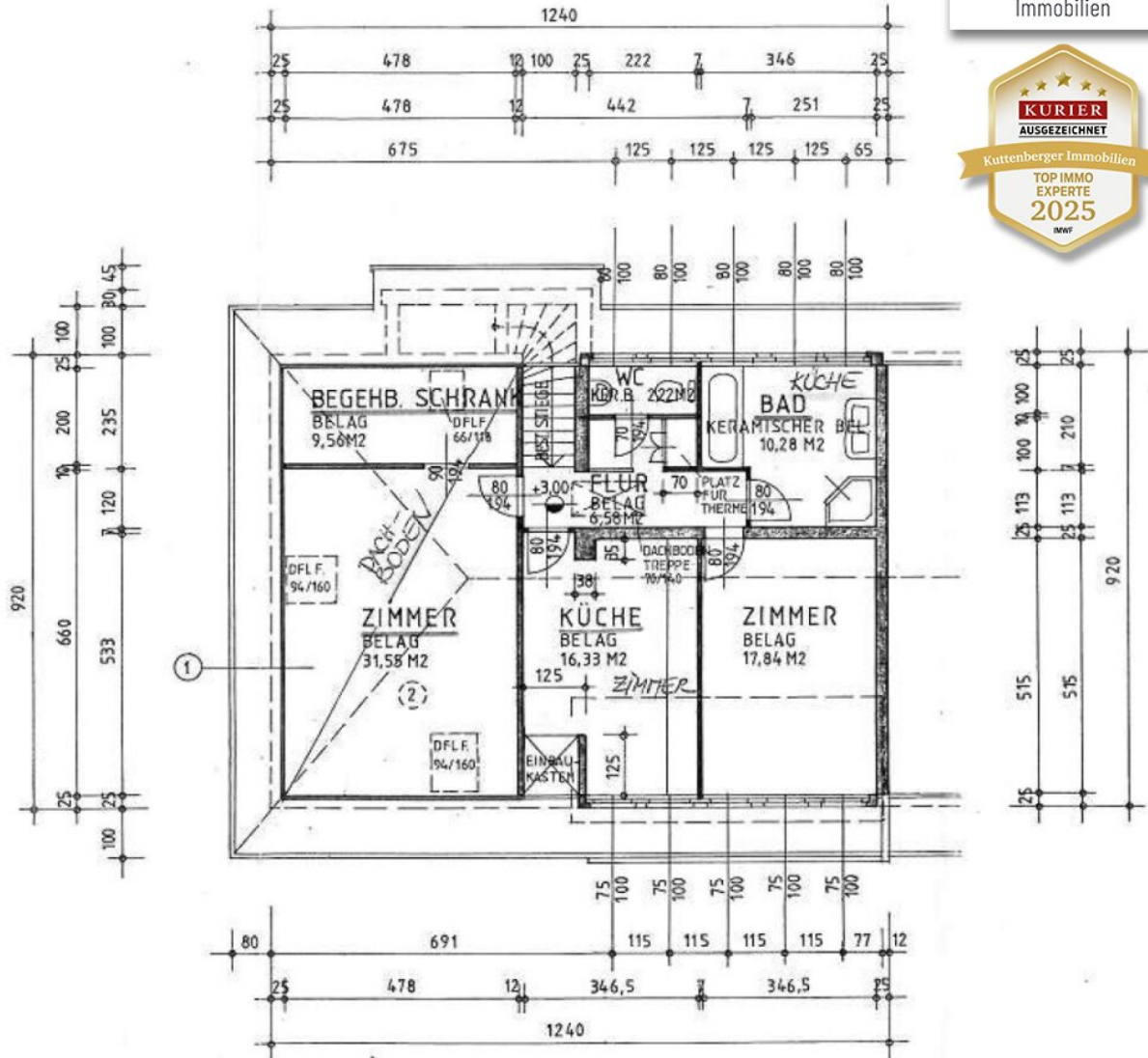
KUTTENBERGER
Immobilien



DACHGESCHOSS



KUTTENBERGER
Immobilien



Objektbeschreibung

TRAUMBLICK ÜBER KREMS IN BEGEHRTESTER WOHNLAGE

Bewilligter Aus- und Umbauplan vorhanden!

Diese charmante Liegenschaft befindet sich in **besten Wohnlage** von Krems an der Donau und bietet mit rund **185 m² Wohnfläche** genug Platz für Familien oder Paare, die viel Raum und traumhafte Außenbereiche suchen.

Das Haus ist Baujahr 1968 und wurde zuletzt in den 1990er Jahren renoviert. Es besteht aus insgesamt **5 Zimmer**, davon 3 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, ein modernes Wohnzimmer und ein Esszimmer, 2 Bäder und einem Gäste-WC sowie einer voll ausgestatteten Küche.

Im Erdgeschoß befinden sich ein **Bad mit Dusche und ein WC**, im Obergeschoß befindet sich ein **großes Badezimmer und ein WC**.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne **Ausblick** auf Krems und die umliegende Natur, den Sie am besten vom großzügigen **Balkon** genießen können. Der **Garten** mit gemütlicher Sitzgelegenheit lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Liegenschaft verfügt zusätzlich über **3 Parkplätze** direkt beim Haus und eine **Garage** sowie einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das **Gästezimmer** bietet die Möglichkeit, Besuchern eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit zu bieten. Das **Badezimmer** ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet somit die Wahl zwischen einer schnellen Dusche oder einem entspannten Bad.

Bewilligte Aus- und Umbauplanung:

Beim Verkauf wird zusätzlich auch eine baubewilligte Planung mit übergeben, für einen umfangreichen Aus- und Umbau des Bestandsgebäudes zu einem luxuriösen Familiendomizil mit Poollandschaft und großzügigen Außenflächen. Der Umbau obliegt ggf. dem Erwerber der Liegenschaft und ist nicht verpflichtend.

Details übermitteln wir gerne auf Anfrage!

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

Insgesamt bietet dieses Eigentumsobjekt ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz in einer der begehrtesten Wohnlagen von Krems.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

diesem Wohnraum in bester Lage von Krems.

Fazit: Ein Objekt in fußläufiger Nähe zum Zentrum mit sensationellen Ausblick in einer der begehrtesten Wohnlagen von Krems.

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 - - -](#)

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