

**Krems Stadt (Mitterau): Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit
div. Abstellräumen, sofort beziehbar**



Objektnummer: 2053

Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	65,40 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,89
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	107,30 €
USt.:	13,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

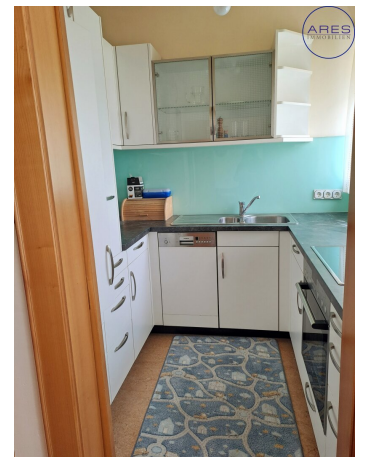


Gerlinde Promberger

ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

T +43 650/ 247 01 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

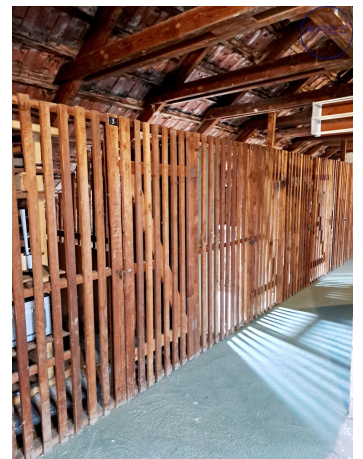




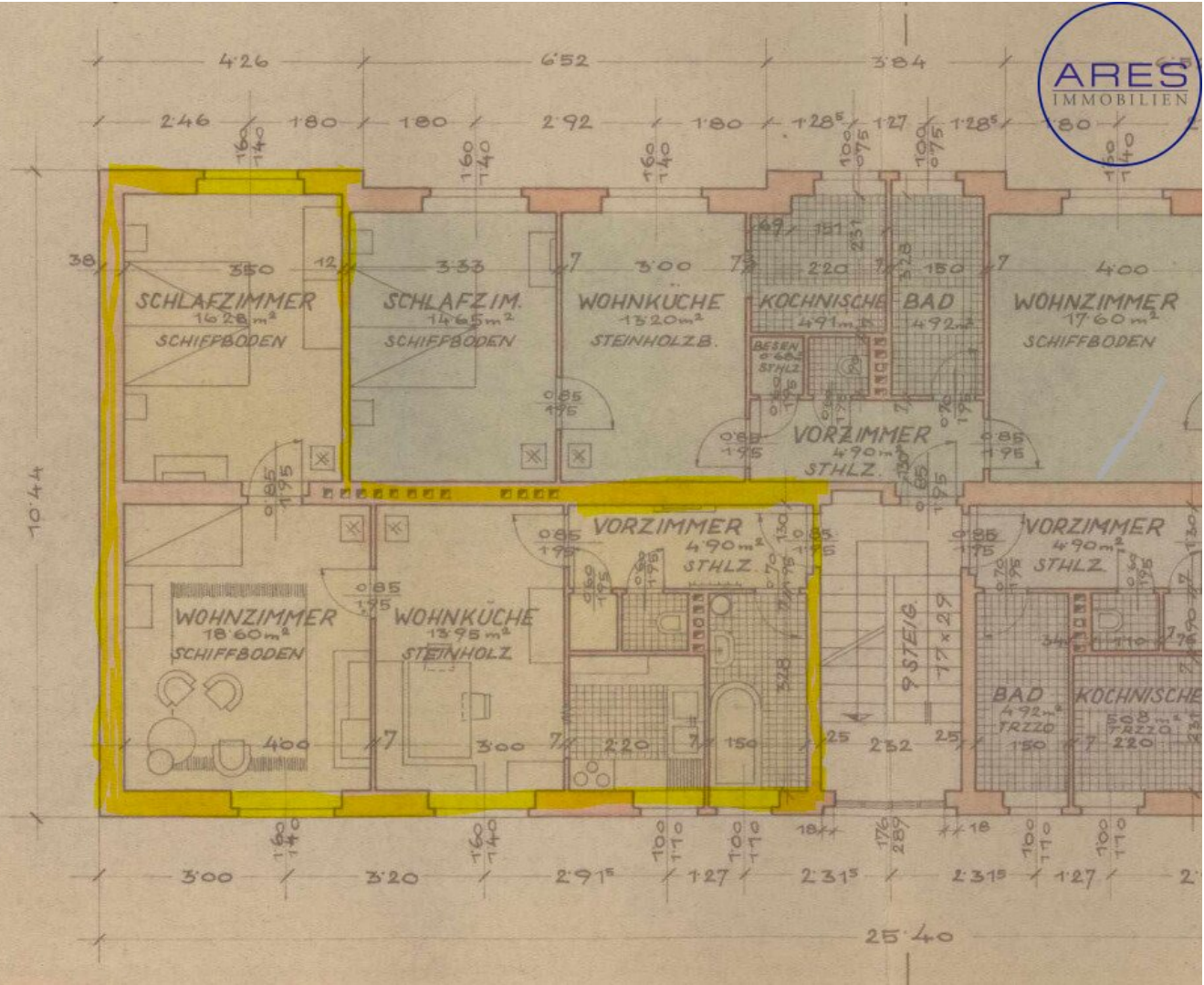












Objektbeschreibung

Die sonnige, teilsanierte Wohnung befindet sich um **1. Stock** eines 12-Parteienhauses im **beliebten Stadtteil Mitterau** und ist ab sofort nach Kaufabwicklung beziehbar. Sämtliche **Infrastruktur** befindet sich in **ca. 1km Umkreis** und ist **fußläufig gut erreichbar**: Zentrum (Fußgängerzone), Bahnhof, Donau (Naherholungsgebiet), Schnellstraße, Sportplatz, Freibad, Ärzte, ÖGK, Einkaufsmöglichkeiten, Gastrobetriebe, Beislszene, ... IMC, Karl Landsteiner Privatuni und DPU sind in 8-10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Folgendes **Raumangebot** steht zur Verfügung:

- Vorzimmer
- sonniges Wohnzimmer
- großzügiges, hochwertig renoviertes Esszimmer
- renovierte Küche samt Geräten
- Schlafzimmer (sehr ruhig, gartenseitig)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschine
- separates WC (renoviert)
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Abstellschuppen (als Garage genutzt)

- Gemeinschaftsflächen: Fahrradabstellraum, Dachboden, Gemeinschaftsgarten

Die Wohnung ist **voll möbliert**. Sämtliche **Einbauten** wurden vom **Tischlermeister** in bester Qualität **maßgefertigt** und sorgen für **Nachhaltigkeit** im eigenen Zuhause.

Küche, Esszimmer, Vorzimmer und WC wurden bereits **renoviert**. Vor einigen Jahren wurden die **Fenster getauscht** (Kunststofffenster mit neuen Außenrollos) und die Eingangstür durch eine **Sicherheitstür** ersetzt. **Alle Installationen und Geräte sind funktionstüchtig**, die Wohnung ist **sofort beziehbar**. Um sie den eigenen Bedürfnissen anzupassen, könnte man ein paar **Modernisierungsarbeiten** sowie einen **Heizungstausch** andenken. Die derzeitige Stromheizung könnte - wie von einigen Bewohnern schon gemacht - gegen eine Fernwärmeheizung getauscht werden. Die entsprechenden Anschlüsse liegen bereits direkt vor der Eingangstür.

Diese **gemütliche Wohnung** ist **perfekt geeignet** für **Alleinstehende, Pärchen, Pendler** oder **Studenten**.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne Gewähr.

Für **Fragen und Besichtigungen** stehe ich sehr gerne zur Verfügung: **Gerlinde Promberger**,
e-mail: g.promberger@ares-immobilien.at, Tel.Nr. **0650/2470125**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

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