

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



**Objektnummer: 2053**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

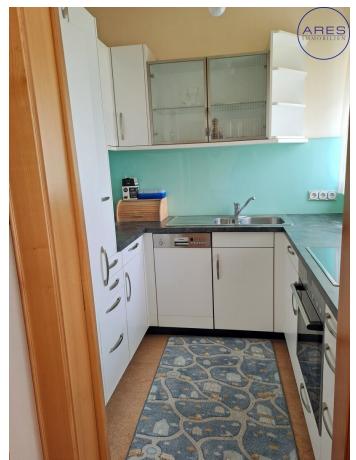


### Gerlinde Promberger

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.





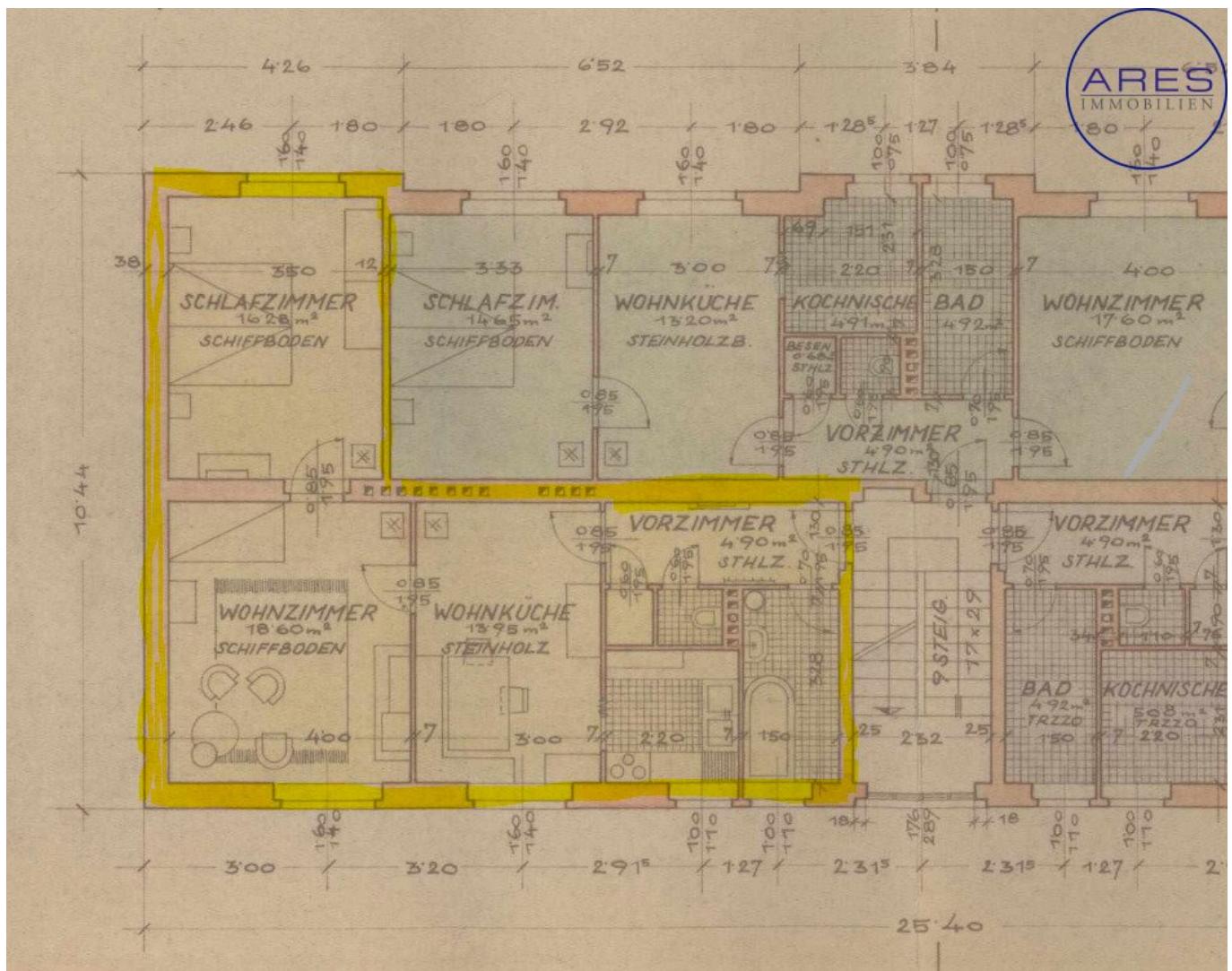












# Objektbeschreibung

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
- großzügliches, 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 Außenrollen) 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](mailto: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