STILVOLLE ETAGENWOHNUNG IM HERZEN von Krems an der Donau!



Objektnummer: 1757/218

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1918
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m²
Nutzfläche:	88,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,38
Kaufpreis:	274.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.123,86 €
Betriebskosten:	165,85 €
USt.:	16,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

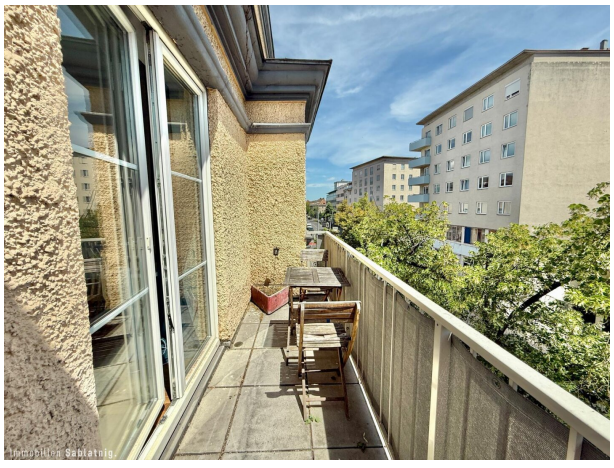

Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.




Immobilien Sablatnig.

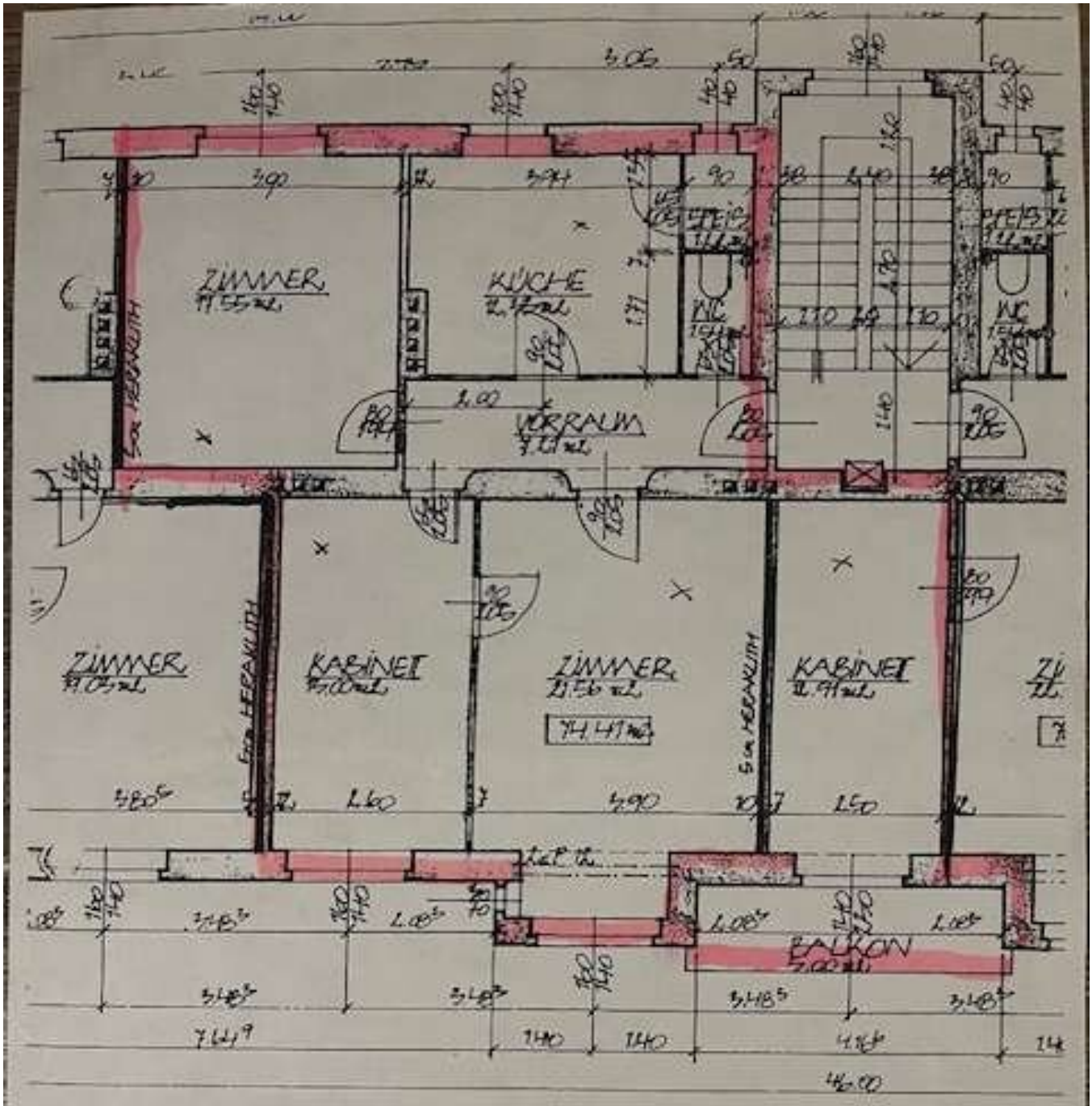

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.







S, M- 1:100

Immobilien.Sablatnig.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante, modernisierte Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines klassischen Ringstraßenbaus aus dem Jahr 1918 – mitten im Zentrum der historischen Stadt **Krems an der Donau**. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **86 m²** und einem durchdachten Grundriss bietet dieses Zuhause Komfort, Stil und eine zentrale Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihre durchgehende Nord-Süd-Ausrichtung und bietet aus den südseitigen Räumen sowie dem Balkon einen herrlichen Blick auf die Kremser Altstadt. Aufgeteilt in **vier vielseitig nutzbare Zimmer**, darunter ein großzügiges gartenseitiges Zimmer mit 21 m² und ein charmantes Zimmer mit Erker, bietet das Objekt viel Raum für individuelle Wohnideen – ideal für Familien, Paare oder Singles.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- 1 großes gartenseitiges Zimmer
- 3 südseitige Zimmer (eins davon mit Balkon, eines mit Erker)
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne (renovierungsbedürftig)

Zur Ausstattung gehören:

- Fliesen- und Laminatböden
- Einbauküche mit viel Stauraum
- Balkon mit Südausrichtung
- Zentralheizung mittels Gaskonvektor/Fernwärme
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Anschlussmöglichkeit an Fernwärme direkt vor der Wohnungstüre

Zusätzliche Highlights:

- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Dachboden- und Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum im Haus

Lage

Diese Wohnung befindet sich in **absoluter Zentrumslage** – in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Bildungseinrichtungen wie die **IMC Fachhochschule Krems** (nur 4 Gehminuten entfernt) und die **Donau-Universität** (ca. 10 Gehminuten) machen die Wohnung auch für Studierende oder als WG ideal.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof mit allen Citybus-Linien. Auch medizinische Versorgung, Schulen und Kinderbetreuung befinden sich im direkten Umfeld.

Besonderheiten

- Balkon mit Aussicht auf die Altstadt – perfekt zum Entspannen bei Sonnenuntergang
- Attraktive Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Gemeinschaftsgarten – grüne Oase mitten in der Stadt
- Auslaufend befristet als WG vermietet – auch für Anleger eine interessante Option

Fazit

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit historischem Charme und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine exzellente Gelegenheit. Zentrale Lage, gute Infrastruktur, großzügiger Grundriss und ein Balkon mit Altstadtblick machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität in Krems. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Axel Pagacz

Immobilienberater

Tel: +4**3 678 129 3010**

E-Mail: pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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