

# Hochwertige Neubauwohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Krems-Egelsee



**Objektnummer: 8164/2400**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

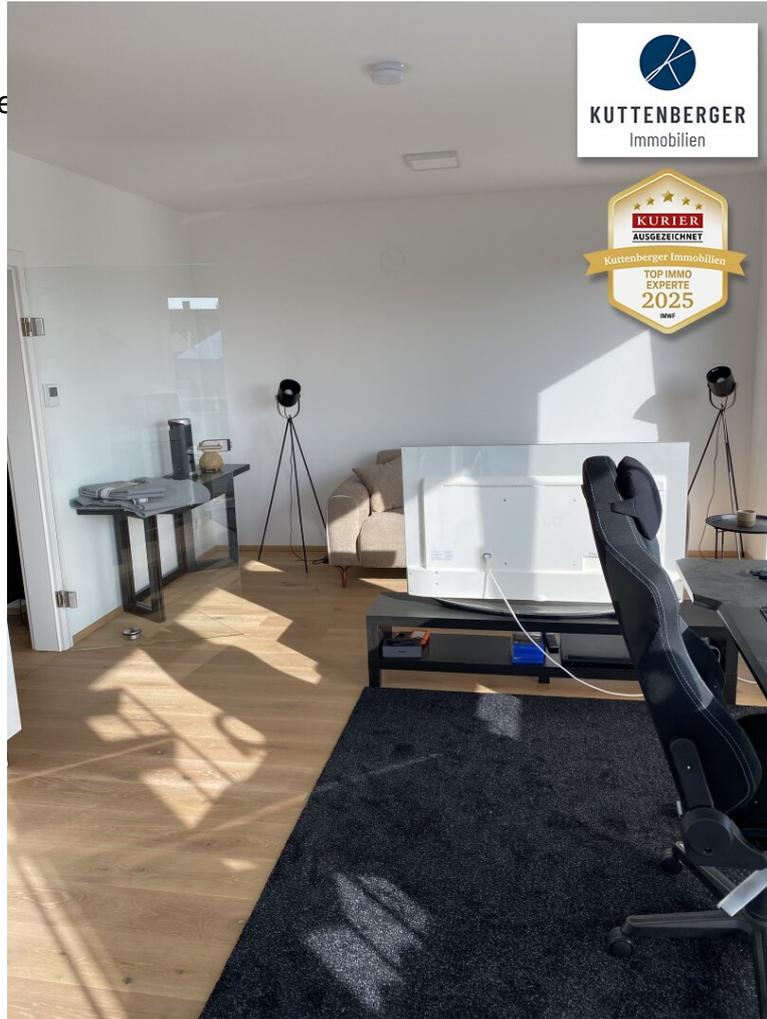


**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

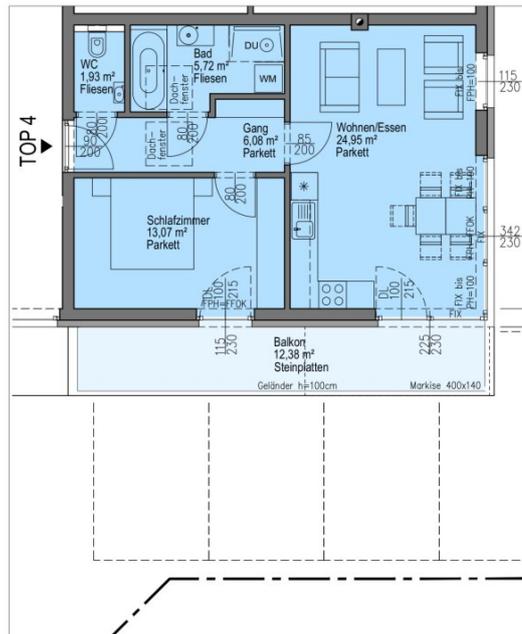




Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

**TOP 4**

Wohnen/Essen/Küche	24,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,07 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	6,08 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>51,75 m<sup>2</sup></b>
<b>zuzügl.:</b>	
Balkon	12,38 m <sup>2</sup>



Grundriss TOP 4  
(Obergeschoß)  
Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 4**  
Obergeschoß M 1:100

# Objektbeschreibung

## Neubauwohnung mit Balkon in schöner Lage

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 51,75 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 12,38 m<sup>2</sup> Balkon.

Die Wohnfläche gliedert sich in einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit ausgestatteter Einbauküche mit Ausgang auf den Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen Gang.

Die Anschlüsse für die Klimaanlage wurden vorbereitet. Eine Lagerbox bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis 31.05.2026 vermietet.

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz sowie einen Outdoor-Parkplatz zu kaufen.

Garage: € 30.000,-

Outdoor-Parkplatz: € 20.000,-

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung, die sowohl Naturfreunde als auch Stadtliebhaber anspricht. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Mischung aus Erreichbarkeit und Erholung aus. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie das Kremser Stadtzentrum, wodurch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgern sowie Schulen besteht.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KONTAKT: Sonja Pirker 0660/6008002

**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](http://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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap