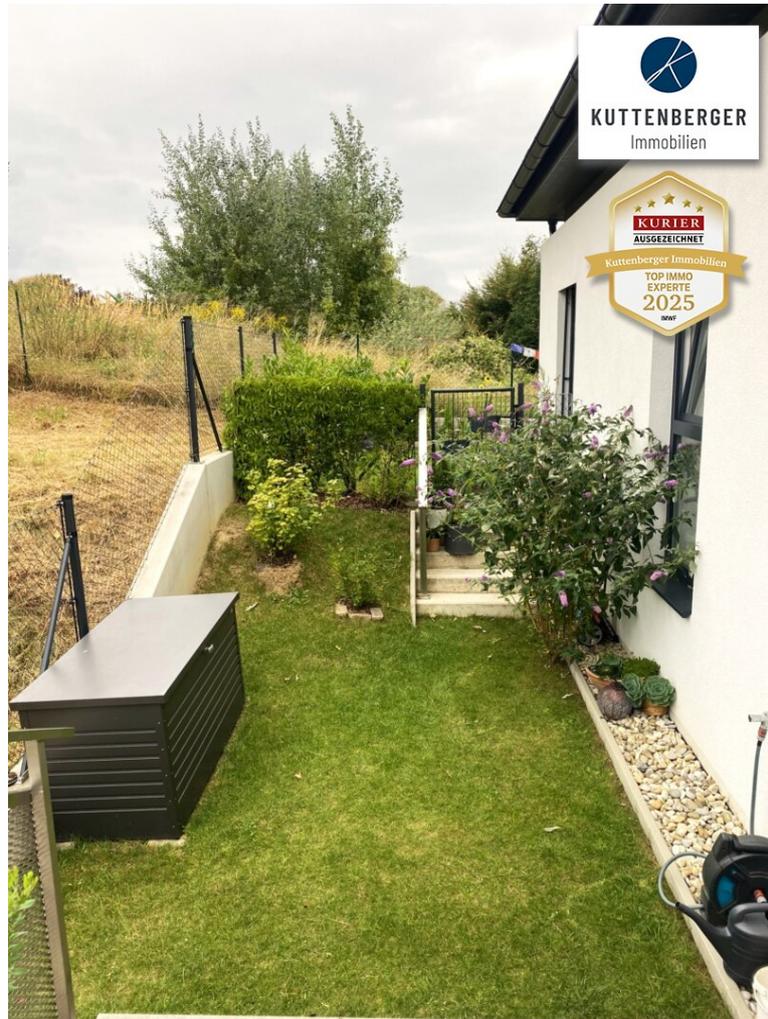


Stilvolle Anlegerwohnung mit Eigengarten und Terrasse in schöner Wohnlage in Krems-Egelsee



Objektnummer: 8164/2392

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



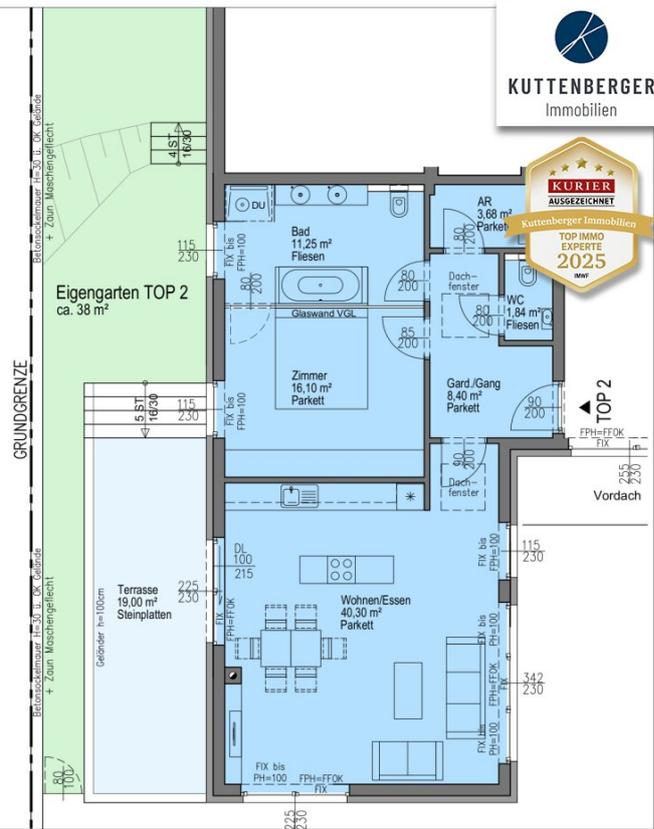
Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems





Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF) TOP 2	
Wohnen/Essen/Küche	40,30 m ²
Schlafzimmer	16,10 m ²
Bad	11,25 m ²
WC	1,84 m ²
Abstellraum	3,68 m ²
Garderobe/Gang	8,40 m ²
WNF gesamt:	81,57 m²
zuzügl.:	
Terrasse	19,00 m ²
Eigengarten	ca. 38 m ²



Grundriss TOP 2
(Obergeschoß)
Maßstab 1:100



TOP 2
Obergeschoß M 1:100

Objektbeschreibung

Stilvolle Neubauwohnung in schöner Wohnlage

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 81,57 m² zuzüglich ca. 19 m² Terrasse und ca. 38 m² Eigengarten.

Die Wohnfläche gliedert sich in einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit ausgestatteter Einbauküche mit Ausgang auf die Terrasse, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit Blick in den eigenen Garten, ein separates WC sowie einen Vorraum/Gang.

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

Die Wohnung ist bis 31.01.2028 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:

- **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