

## Anlegerwohnung in erhöhter, ruhiger Wohnlage von Krems-Egelsee mit Eigengarten und Terrasse



**Objektnummer: 8164/2391**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	101,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

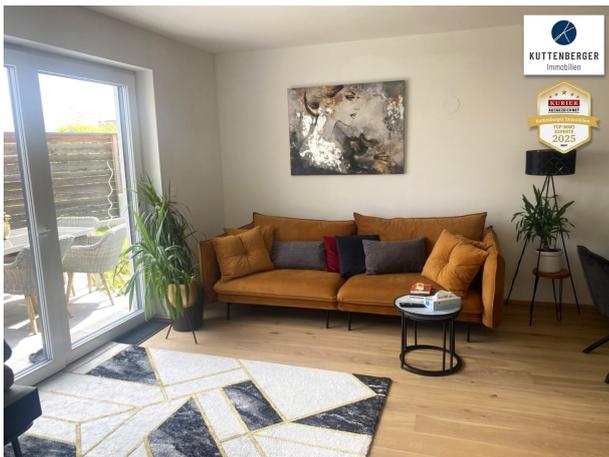
T +43 660 6008002

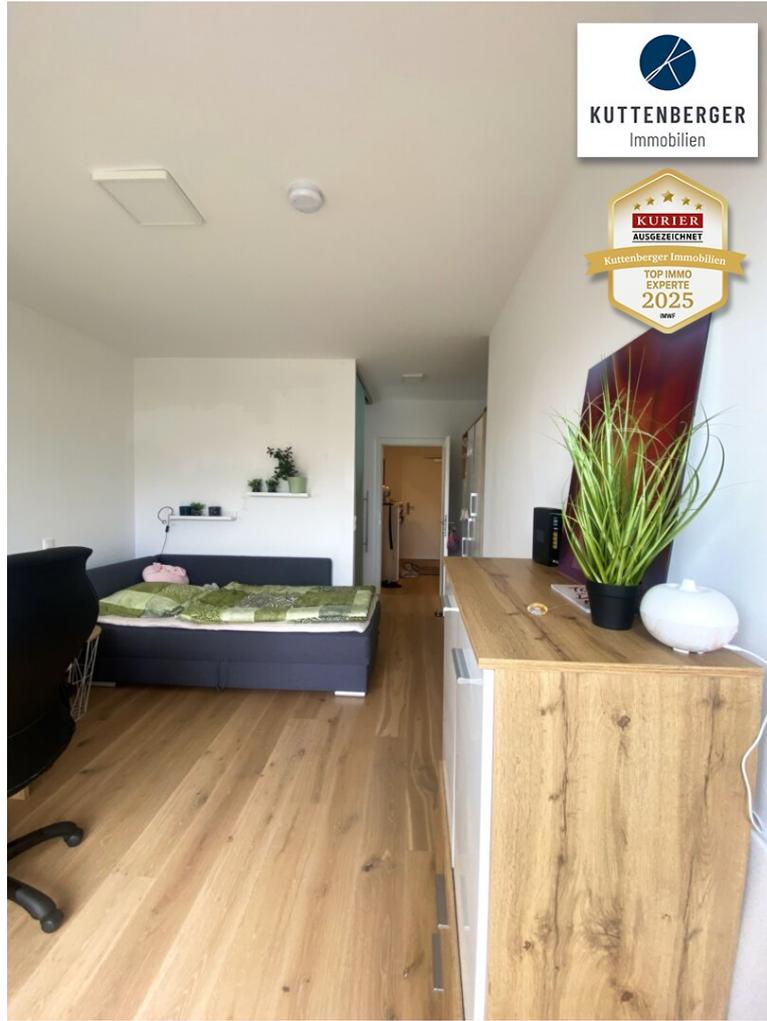
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

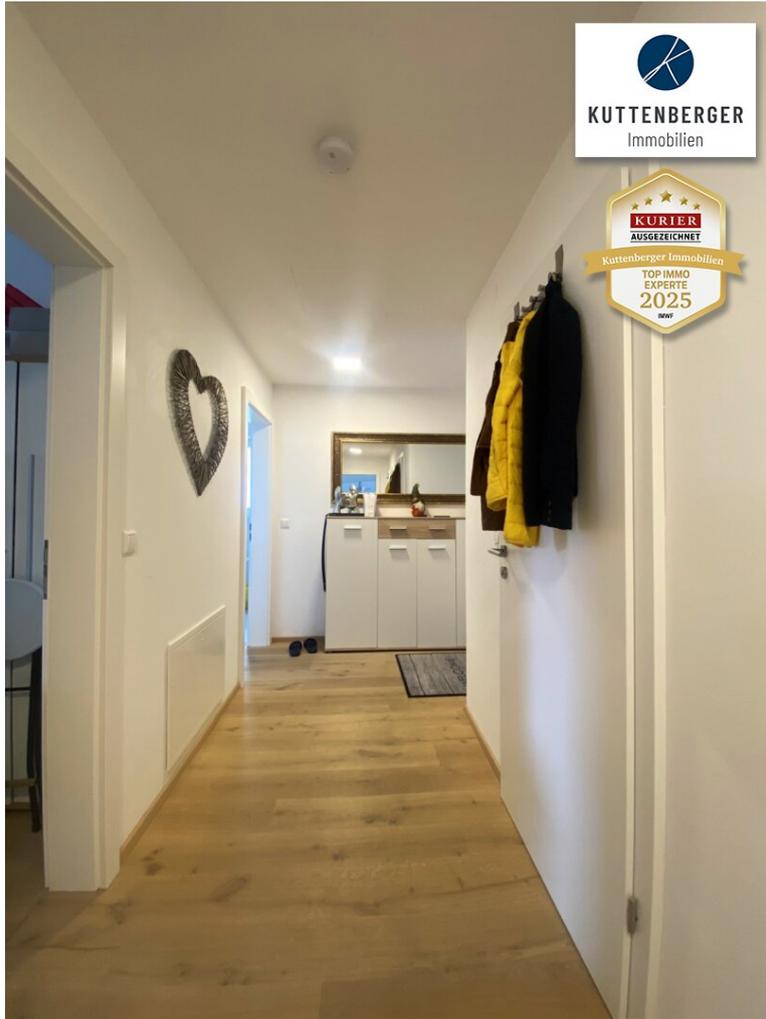


termin zur



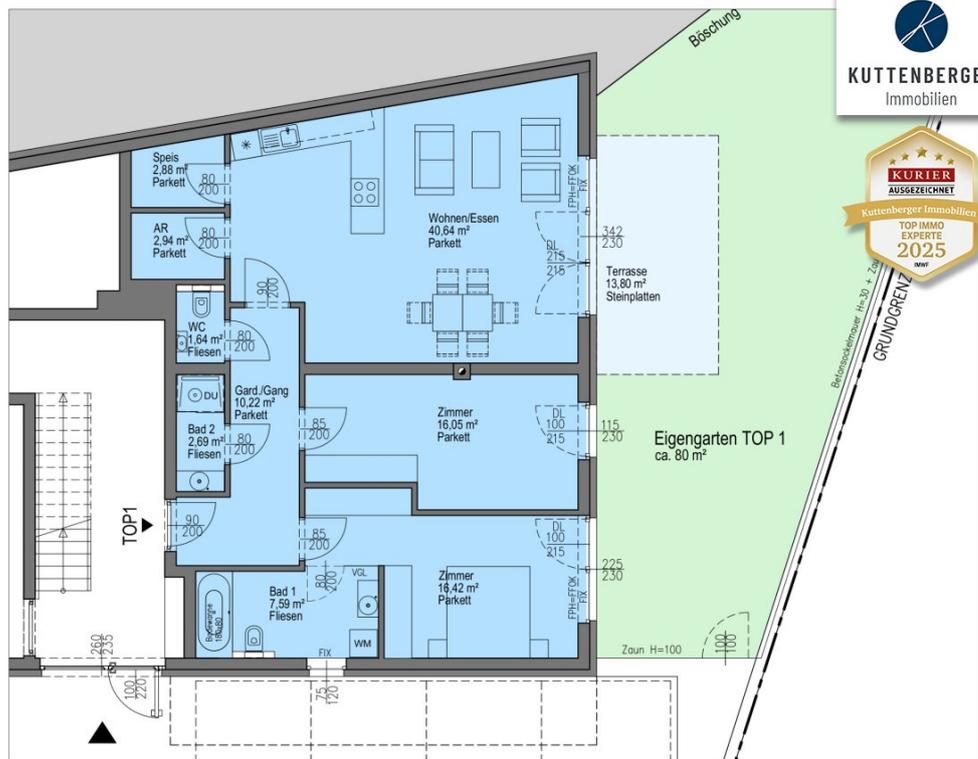






Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)  
**TOP 1**

Wohnen/Essen/Küche	40,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,05 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,59 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,69 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Speis	2,88 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,22 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>101,07 m<sup>2</sup></b>
<b>zuzügl.:</b>	
Terrasse	13,80 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 80 m <sup>2</sup>



**Grundriss TOP 1 (Erdgeschoß)**  
 Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 1**  
 Erdgeschoß M 1:100

## Objektbeschreibung

### Neubauwohnung mit Eigengarten und Terrasse

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 101,07 m<sup>2</sup> zuzüglich 13,80 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 80 m<sup>2</sup> Eigengarten.

Die Wohnfläche gliedert sich in einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit ausgestatteter Einbauküche mit Ausgang auf die Terrasse, 2 Zimmer - mit Gartenzugang, zwei hochwertige Badezimmer mit Badewanne/Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum, eine Speis sowie einen Vorraum.

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

Die Wohnung ist bis 31.03.2028 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](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