

**MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON! Mit
Tiefgaragenplatz – direkt am Bahnhof Krems Süd!**



Objektnummer: 1757/240

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2003
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,88 m ²
Nutzfläche:	56,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,97 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.422,17 €
Betriebskosten:	114,92 €
USt.:	20,99 €
Provisionsangabe:	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig







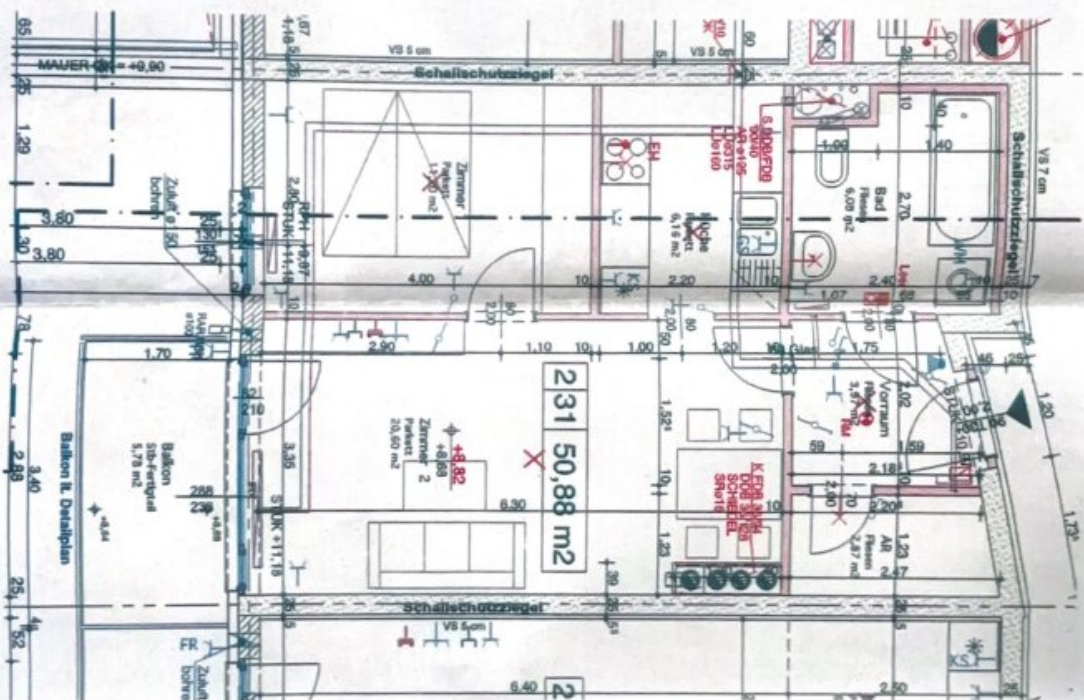
ELEKTROSYMBOLE:

- Lichtauslass allgemein
 - Wandleuchteauslass
 - Stiegenhaupteinbauleuchte
 - Mastleuchte
 - Rastleuchte
 - Gegenleuchte
 - Leuchte für Raumthermostat
 - Telefonsteckdose
 - Antennensteckdose
 - Elektro-Verteiler
 - Verteiler für Heizung, Lüftung, Sanitär
 - Rangierverteiler
 - Ausstecker, 1 polig
 - Wechsler-Serien-Kreuzschalter
 - Neutralverteiler
 - Taster
 - Taster mit Orientierungslinien
 - Erdungsanschluss
 - Schutzkontaktsteckdose, 1-2-/3-fach, 230V~
 - Handsteckdose
 - Ventilator
 - Brandmeldegerät für Brandrauchentföhrung
 - Lüfteraster für Brandrauchentföhrung
- verwendete Abkürzungen:
- DA Dunstabzug
 - GS Geschirrspüler
 - WM Waschmaschine

WOHNHAUSANLAGE KREMS/DONAU
AM WACHAUTOR, BT 1 (STG 1, 2)

EINZELGRUNDRISS DER WOHNUNG

M = 1 : 50



BAUHERR:



GENEHMIGTE ALLGEMEINE
BAU- UND ANLAGENVER-
GEBUNG FÜR DIE B. S. L.
MÄRKISCHE VERGEBUNG
VERBUNDEN MIT
1999
TEL: 01 544 31 50
FAX: 01 544 31 50
WWW.LVS.BE

PLANVERFASSER:



ARCHITEKT
MAG. ARCH. ING. FRIEDRICH JOH. KÖRBER
KÖRBERSTRASSE 4, 1000 WIEN
TEL: 01 472 22 22
FAX: 01 472 22 22
WWW.KOEBER.BE

HEIZKÖRPER IM FENSTER-
BEREICH

ALLE MASSE SIND ROHBAU-
MASSE

TECHN. ANFORDERUNGEN VOR-
BEHALTEN

NATURMASSE NENNEN

STRUKTUR:



STUCCO:

GESCHOSS:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

WANDLAGE:

Objektbeschreibung

Diese gepflegte, komplett eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Neubaus (mit Lift) in der Lastenstraße – direkt am Bahnhof Krems Süd. Auf ca. 51 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer südseitigen Ausrichtung mit viel Tageslicht.

Die Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit praktischem Stauraum
- Badezimmer mit WC, modern ausgestattet
- Voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Geräten
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den sonnigen Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer, separat begehbar
- Balkon (ca. 6 m²) – südseitig, ideal zum Entspannen

Zur weiteren Ausstattung zählen Parkettböden, Fernwärmeheizung und eine komplette Möblierung, die auf Wunsch in der Wohnung verbleiben kann – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Zusätzlich stehen im Haus zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

- Tiefgaragenstellplatz (inkludiert im Kaufpreis)
- Kellerabteil
- Waschküche und Trockenraum
- Fahrradabstellraum (innen und außen)
- Kinderwagenraum und Müllraum

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Ab dem kommenden Jahr ist eine Reduktion der Betriebskosten zu erwarten – anteilige Beteiligung an der Hausbesorgerwohnung ist inkludiert.

Der direkte Zugang zum Bahnhof über einen geschlossenen Übergang macht diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler. In wenigen Minuten erreichen Sie auch Supermärkte, das Stadtzentrum sowie Freizeitangebote entlang der Donau. Eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche rundet das Gesamtpaket ab.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem vollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Natalia Tytor telefonisch unter +43 650 35 26 826 gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <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