

## Attraktive 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon im Stadtzentrum



**Objektnummer: 8164/2424**

**Eine Immobilie von Kутtenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 77,54 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,50                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 295.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 168,21 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 16,82 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

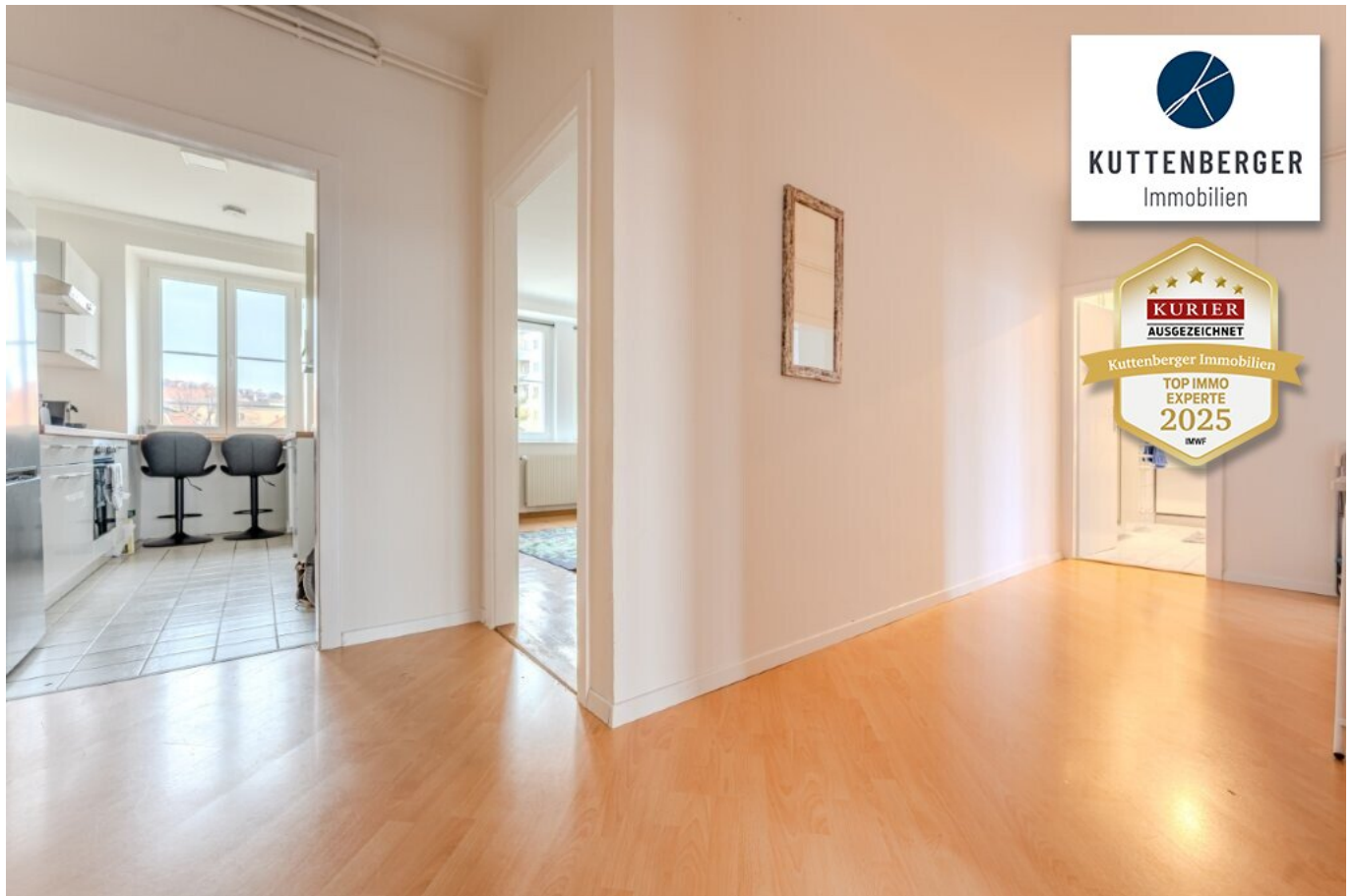
## Ihr Ansprechpartner



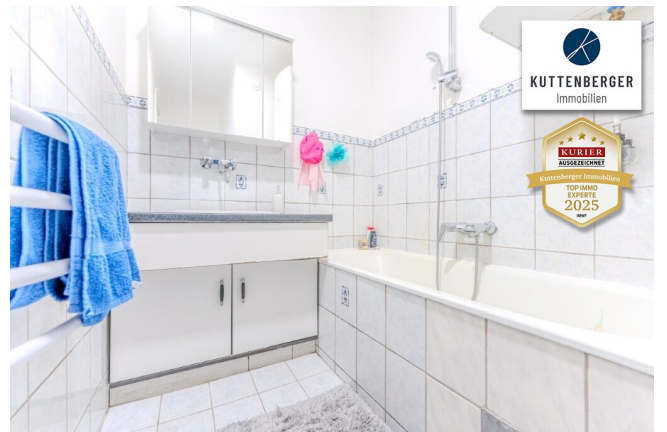
**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002







# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Anlegerwohnung im Herzen von Krems

Diese ca. **77 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** befindet sich in hervorragender Lage in Krems an der Donau und eignet sich ideal als **Anlageobjekt**. Die Immobilie gliedert sich in 3 Zimmer, eine Küche, einen großzügigen Vorraum, ein Bad sowie ein separates WC.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine strukturierte Raumaufteilung aus, die eine Nutzung als WG ermöglicht.

Weitere Vorzüge dieser Wohnung sind der westseitig ausgerichtete **Balkon** mit Stadtblick und ein zugehöriges Kellerabteil.

Derzeit wird die Immobilie von drei Mieter\_innen bewohnt.

Die monatlichen Gesamteinnahmen betragen € 1.494,- brutto (ab 01.09.2025).

In fußläufiger Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie Banken und Post sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Bildungseinrichtungen – darunter Schulen, Kindergärten und Universitäten – liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Familien- und WG-Tauglichkeit des Standortes.

Besichtigungen können ab sofort durchgeführt werden.

KONTAKT: **Sonja Pirker - 0660 6008002**

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!

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**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