

# Zentrumsnahes Refugium mit dyllischer Gartenterrasse



Küche/Esszimmer

**Objektnummer: 8164/2451**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	592.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



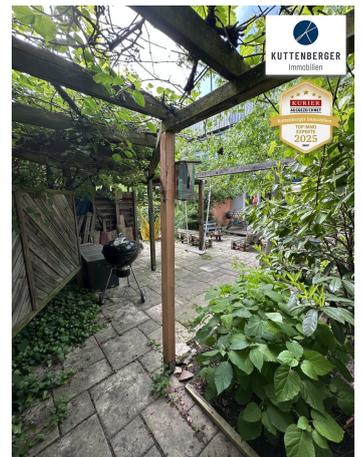
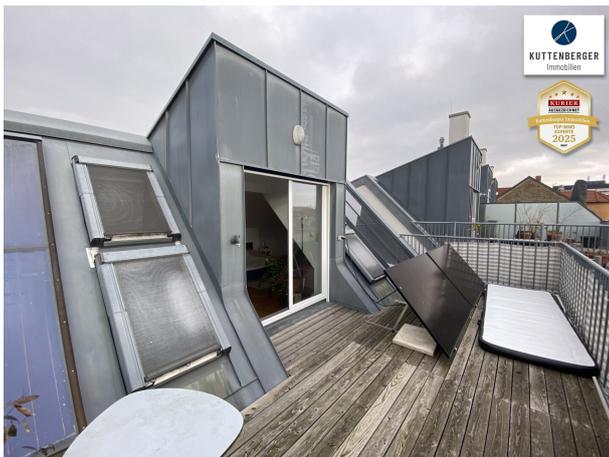
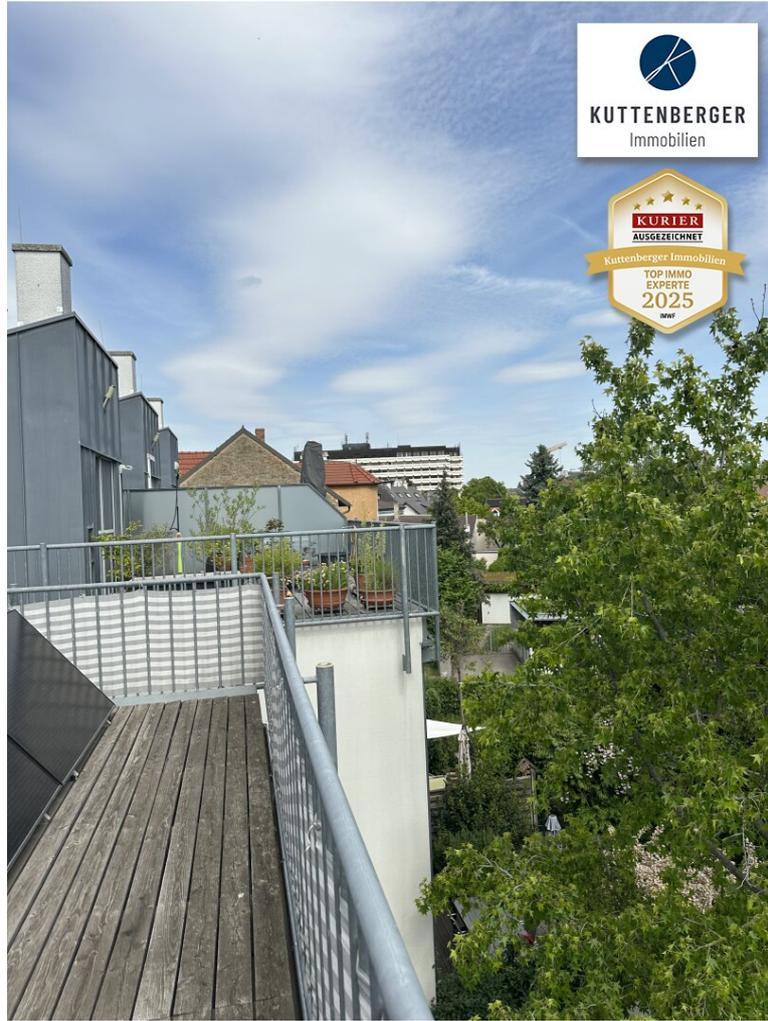
**Sonja Pirker**



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









# Objektbeschreibung

## Zentrumsnahes Refugium mit idyllischer Gartenterrasse

Dieses zentrumsnahe Wohndomizil in Form einer Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143m<sup>2</sup> plus ca. 120m<sup>2</sup> Gartenterrasse und zusätzlich über 56m<sup>2</sup> Eigenkeller (direkt begehbar).

- Baujahr etwa 2002
- großzügiger Wohnbereich mit Ausgang Terrasse und Außenbereich
- insgesamt 4 Schlafräume in den Obergeschossen
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Schlafzimmer/Atelier im 2. OG mit Ausgang auf Dachterrasse
- Badezimmer im 1. OG mit Eckwanne, Dusche sowie WC
- separates WC im EG
- Fernwärme + Schwedenofen
- Photovoltaikanlage
- Doppelcarport
- allgemeiner Radraum

Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung, die Untere Landstraße und der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kaufpreis: VB € 592.000,- (inkl. ca € 44.000,- WBF-Darlehen)

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0660/6008002 - Sonja Pirker

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, 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 ---](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap