

## **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 5908/1594**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	699,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	513,54 €
<b>Kaltmiete</b>	635,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,92 €
<b>USt.:</b>	63,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvertragserstellung und Protokolle: € 234,-- inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





# Objektbeschreibung

## **Erstbezug nach Wohnungssanierung.**

Angeboten wird diese gemütliche 2-Zimmerwohnung in sehr begehrter Kremser Lage, unweit der Unis.

Das IMC und die Karl Landsteiner Universität sind in wenigen Gehminuten erreichbar, quasi um die Ecke.

Die Wohnung wird derzeit aufwendig saniert.

Ausstattung:

Parkettböden

Fliesenböden

Einbauküche mit E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug

Bad mit Dusche

Fernwärme

Die Fotos sind teilweise vor und während der Sanierung aufgenommen worden.

Mietbeginn ist der 15.10.2025.

Die Wohnung kann auch während der Bauphase besichtigt werden.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir sehr gerne zu Verfügung.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap