

# **MITTERAU! PREISWERTE 3-ZIMMER STADTWOHNUNG MIT LOGGIA**



**Objektnummer: 145910**

**Eine Immobilie von 1IMMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Doktor-Alfred-Nagl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	149,36 €
Heizkosten:	97,28 €
USt.:	33,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG

1IMMO MK GmbH & Co KG - I  
Heiligenstädter Lände 29/2. O  
1190 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weit  
Verfügung.

chtigungstermin zur



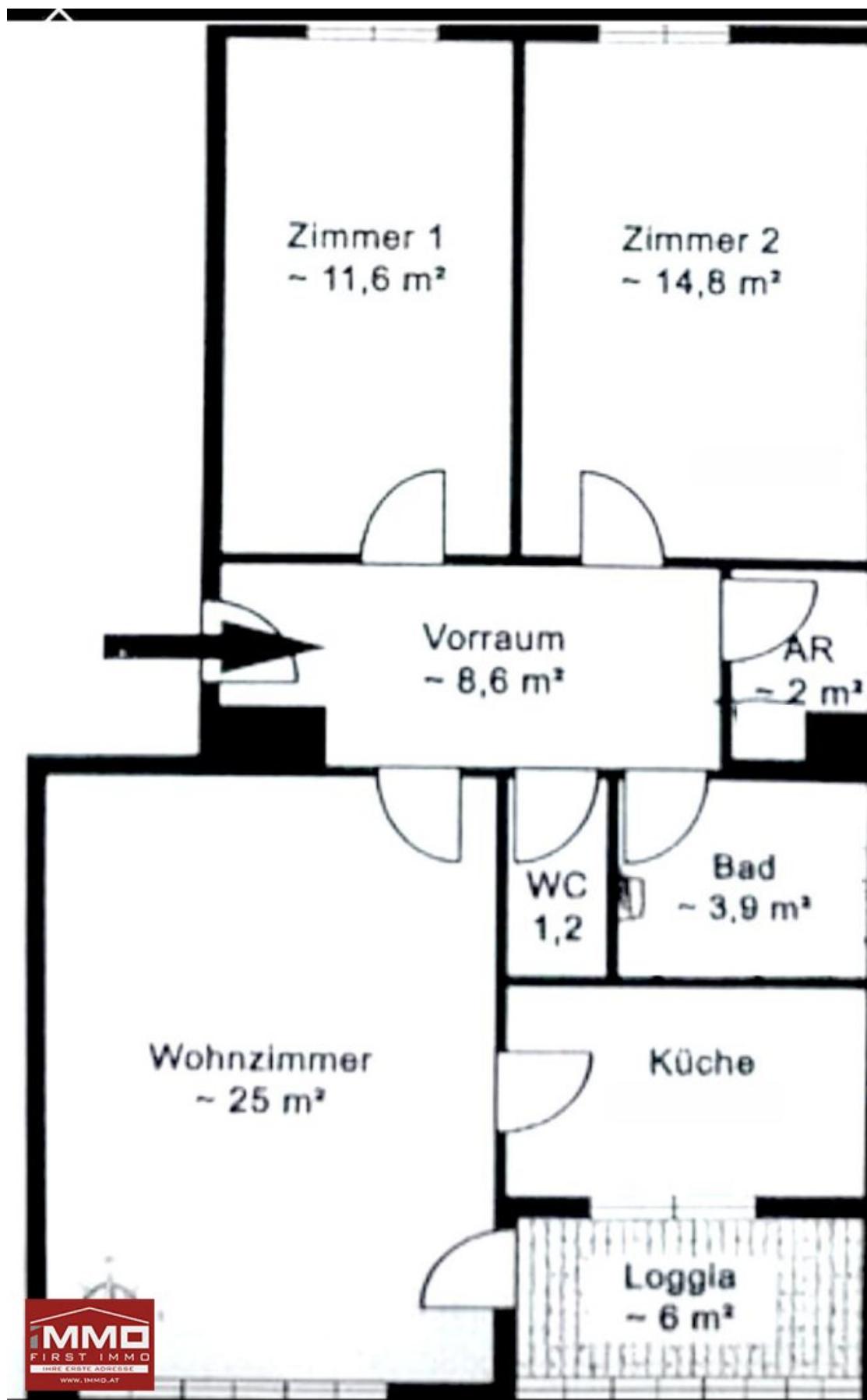


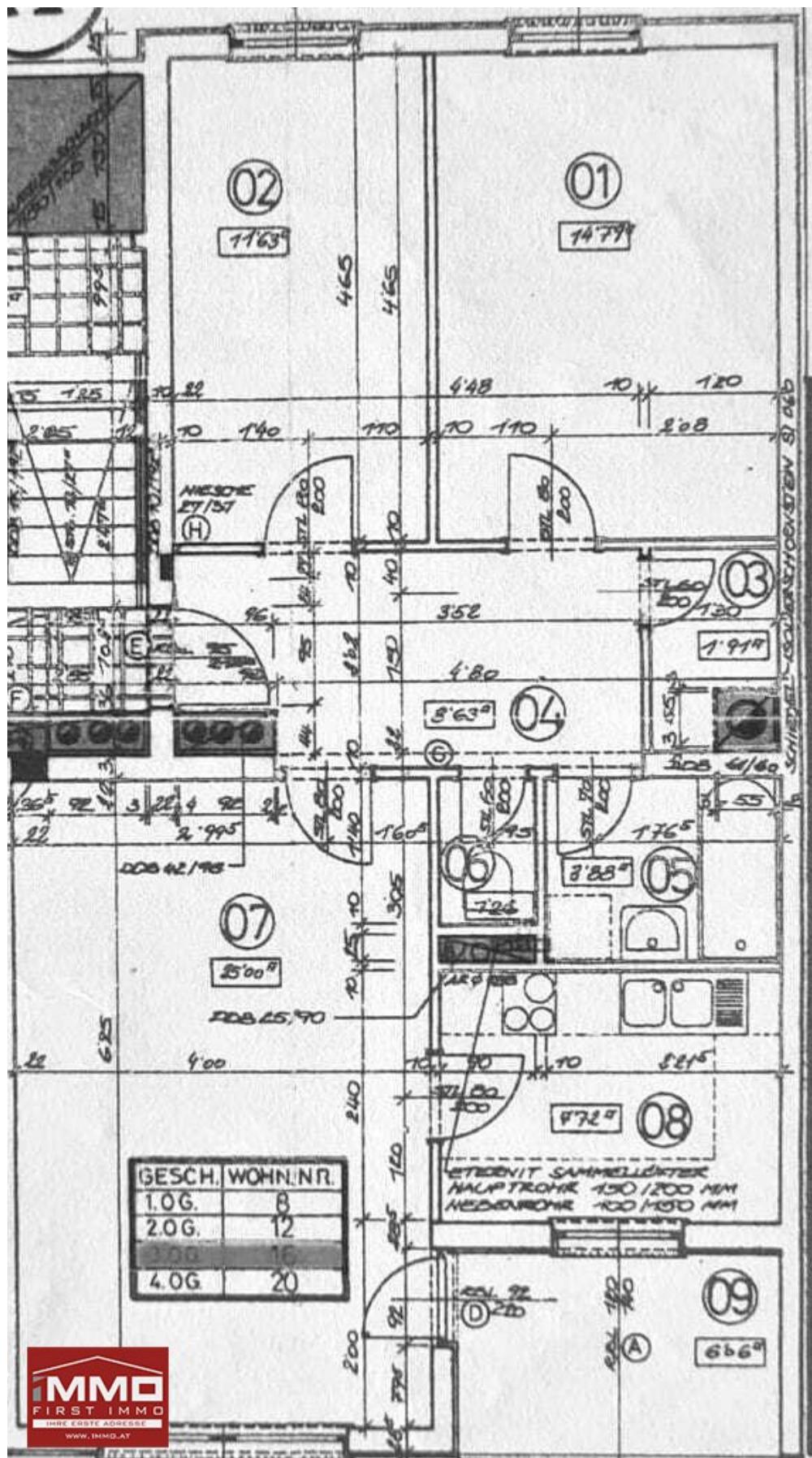












Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
70 Betriebskosten	156,30	10,00
71 Verwaltungsk.	30,69	10,00
72 Heizkosten	73,97	20,00
73 Warmwasserk.	36,63	10,00
74 Instandhaltung	158,77	0,00
Netto	456,36	
+ 10,00% USt von 223,62	22,36	
+ 20,00% USt von 73,97	14,79	
<b>M</b> antgelt monatlich	<b>493,51</b>	

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

In beliebter Wohnlage und unweit zur Innenstadt, dem Bahnhof oder zahlreicher Schuleinrichtungen, gelangt diese 3-Zimmerwohnung mit Freifläche zum Verkauf. Die Wohnung ist hervorragend für Studenten (WG), Pärchen oder einer Jungfamilie geeignet, für die eine Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und perfekter Verkehrsanbindung Kaufentscheidend ist. Die Räume sind sehr gut aufgeteilt und separat begehbar. Damit wäre die Wohnung auch für eine WG perfekt geeignet. Die Wohnung hat 74,80 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 6m<sup>2</sup> Freifläche in Form einer verglasten Loggia auf der Sie entspannte Stunden gemeinsam, beim Lesen oder Zeit mit Ihren Haustier genießen können. Sowohl die Wohnung als auch das Wohngebäude mit eingebauten Lift sind in einem gepflegten Gesamtzustand.

## Raumaufteilung

Vorraum, großzügiges Wohn-, Esszimmer mit Küche + Loggia; zwei Zimmer (getrennt begehbar), extra Badezimmer mit Badewanne, extra WC. Weiters sind noch ein Kellerabteil & Fahrradabstellraum im Haus zu erwähnen. Für die Hausbewohner gibt es Parkplätze direkt vor dem Haus.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann als zeitlos & modern bezeichnet werden. Im Zuge der Renovierung (2017) wurde ein Walnuss-Parkett verlegt, der der Wohnung einen edlen Touch verleiht. Die Küche ist mit E-Geräte wie Kühlschrank, Geschirrspüler (Bosch), Backrohr (Bauknecht) und Mikrowelle (Neff) ausgestattet.

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in Krems an der Donau als City-Highlight in der Wachau, einer Region, die für ihre malerischen Weinberge und ihre atemberaubenden Landschaften entlang der Donau bekannt ist. Zahlreiche Schulen und Universitäten, der zentral gelegene Bahnhof oder die Innenstadt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und mit dem Auto über die S5 nach Wien oder Sankt Pölten.

In der monatlichen Vorschreibung in der Höhe von EUR 469,19 sind neben den Betriebskosten auch bereits die Kosten für Heiz- und Warmwasser, Instandhaltung sowie ein Sanierungsdarlehen (endet am 31.04.2031) inkludiert. Das Haus wurde im Jahr 1975 mit öffentlichen Mitteln des Landes NÖ errichtet.

*\*\*\*Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben von unserem Team*

*beantwortet werden können\*\*\**

## *Allgemein*

*Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.*

## Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap