

## STILVOLLE MIETWOHNUNG IN BESTER LAGE!



Wohnküche

**Objektnummer: 202/08078**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,63 €
<b>USt.:</b>	109,06 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

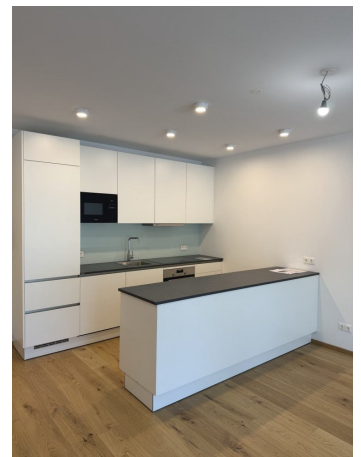
Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43/2742/35243854

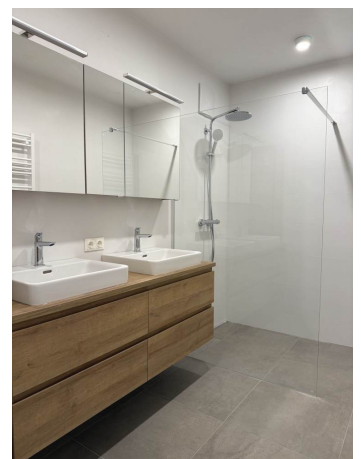
H +43/660/507 90 96

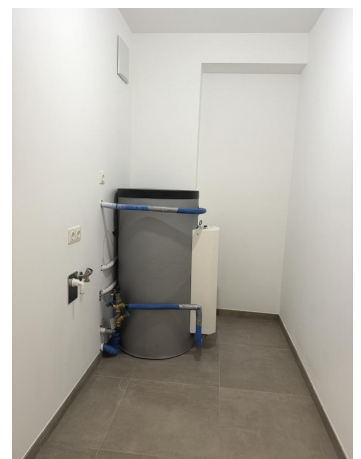
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





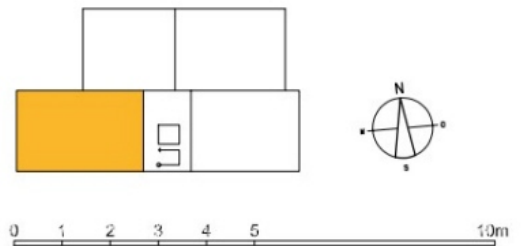
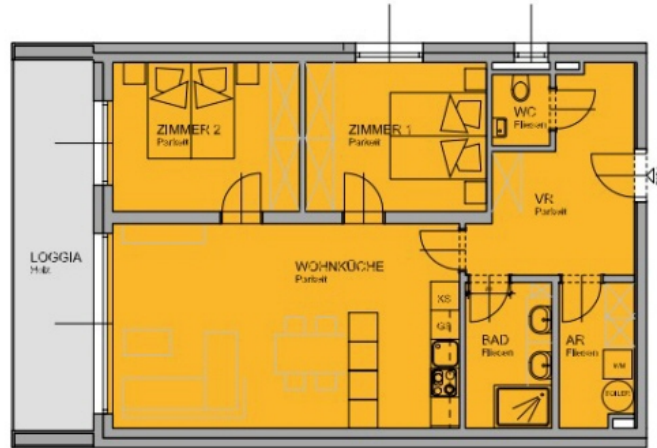




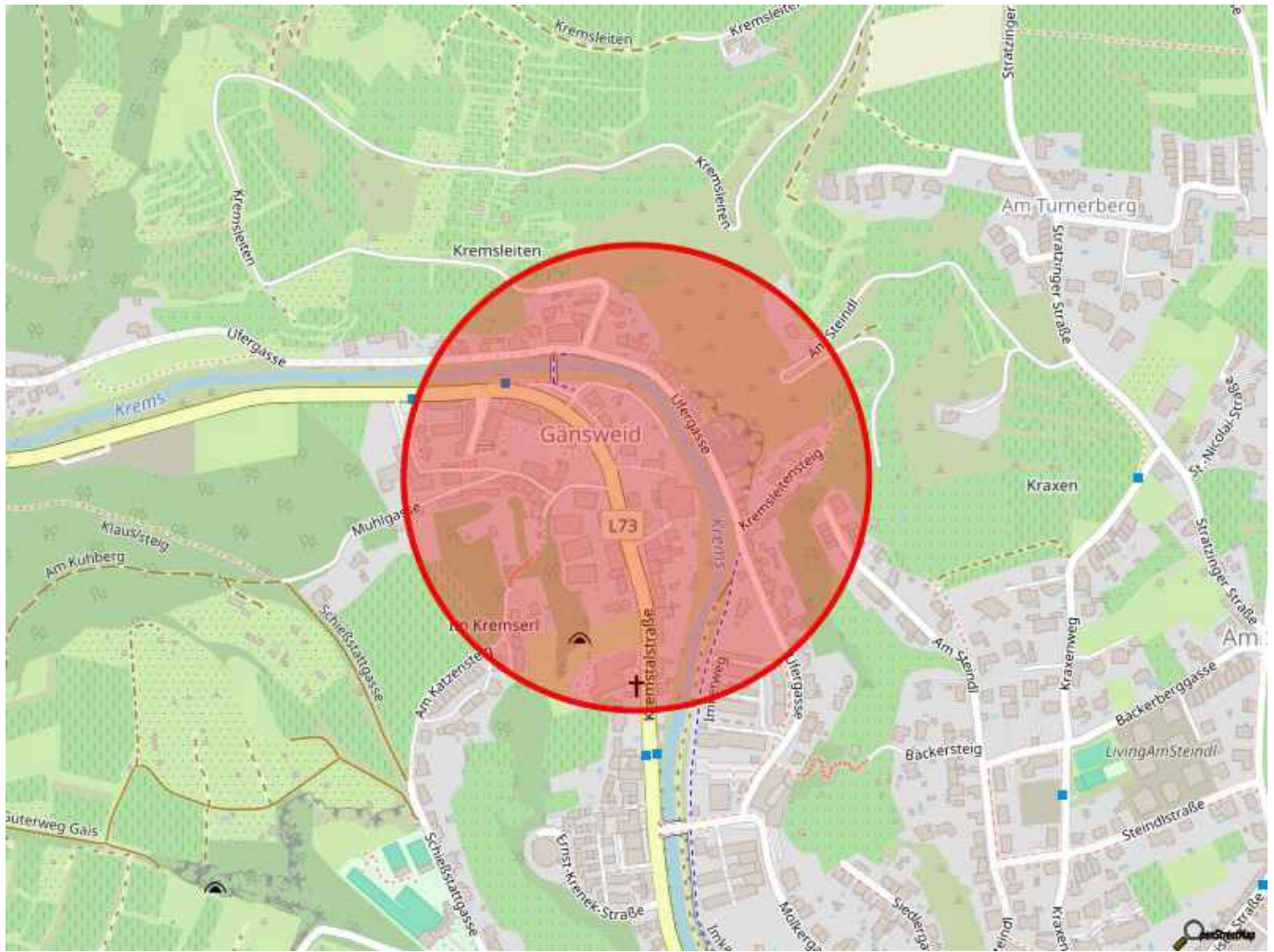


WOHNGEBÄUDE | KREMSTALSTRASSE 90 | 3500 KREMS

WOHNUNG TOP 1  
3-ZIMMER-WHG  
Erdgeschoss



GRUNDRISS  
M 1:100



## Objektbeschreibung

### STILVOLLE MIETWOHNUNG IN BESTER LAGE!

#### PROJEKT

In einer exklusiven Wohnanlage entstehen insgesamt **11 hochwertig ausgestattete Wohnungen** – in einem architektonisch ansprechenden Gebäude mit drei Obergeschossen und Unterkellerung.

Die Ausführung erfolgt in solider Stahlbeton- bzw. Ziegelmassivbauweise und wird durch ein modernes Wärmeverbundsystem ergänzt, das ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen **ca. 65 und 100 m<sup>2</sup>** und bieten großzügige Loggien oder Balkone mit schönem Grünblick – einige Einheiten auch mit Terrasse oder kleinem Gartenanteil.

Für den ruhenden Verkehr stehen insgesamt 12 Stellplätze in der hauseigenen Garage zur Verfügung.

#### LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der **Kremstalstraße 90** in Krems an der Donau und überzeugt durch ihre hervorragende Lage, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen vereint. In unmittelbarer Umgebung stehen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Die gelungene Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Immobilie besonders attraktiv.

#### AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Freiflächen für jede Wohnung
- **Küchen sind vollausgestattet**
- Großformatfliesen in Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- **Echtholz-Parkett Weitzer, Landhausdiele**
- Fußbodenheizung sowie Kühlung
- **Kunststoff-Alu mit 3 Scheiben-Verglasung**
- elektrische Außenbeschattung

#### RAUMAUFTEILUNG TOP 1

Die im EG befindliche Mietwohnung weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 89,83 m<sup>2</sup>** auf und gliedert sich wie folgt: Vorraum, Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Loggia, Abstellraum und WC.

Zusätzlich wird dem Mieter auch ein Kellerabteil zur präkaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt.

#### BEHEIZUNG:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnhausanlage erfolgt mittels Erdwärme

#### NEBENKOSTEN:

**Die Kaution in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten** muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

#### VERTRAGSKONDITIONEN:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

#### PARKPLÄTZE

In der hauseigenen Tiefgarage stehen insgesamt **12 Stellplätze** zur Verfügung welche separat angemietet werden können. Kosten monatlich: 70,00 € zzgl. Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer

#### FERTIGSTELLUNG

Die Wohnungen werden voraussichtlich im **Dezember 2025** fertiggestellt werden.

#### BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

#### ENERGIEKENNZAHL

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-A bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 31,00 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,80.

#### Hinweis auf Naheverhältnis

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

#### OBJEKTNUMMER **8078**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objekt Nummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls

werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.