# Ein Ort zum Ankommen – Ihr eigenes Zuhause über den Dächern von Krems



Küche und Essbereich

Objektnummer: 5726

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>: Betriebskosten:

USt.:

Eisentürgasse

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich

3500 Krems an der Donau

1953

Altbau

52,11 m<sup>2</sup>

2

1

1

2,80 m<sup>2</sup>

C 52,78 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,56

159.000,00€

3.051,24 €

176,88 €

17,69€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Hakan Babayigit**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH Klostergasse 31 3100 Sankt Pölten

T 02742/ 318 60-39 H 0664/ 153 6070 F 02742/ 318 60-50













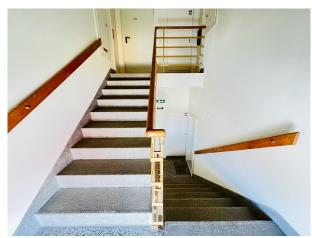


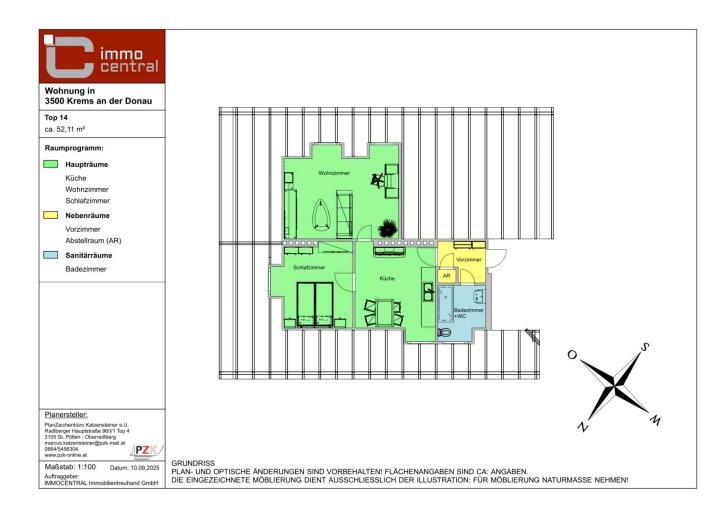












### **Objektbeschreibung**

Objektart: Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

**Objektlage:** Im Herzen von Krems und in Gehweite von den wichtigsten Bildungseinrichtungen entfernt, punktet diese Wohnung in der Eisentürgasse mit einer idealen Lage: Das beliebte Kloster Und, das historische Steinertor, der Bahnhof sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten liegen quasi vor der Haustüre. Wer gerne an der Donau spazieren geht, joggt oder einfach entspannen will, findet in unmittelbarer Nähe beste Bedingungen dafür. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus ist alles schnell erreichbar.

Wohnfläche: ca. 52,11 m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eine charmante, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche samt Essbereich. Die Räumlichkeiten sind zentral begehbar und überzeugen durch ihre Helligkeit sowie die angenehme Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Grundzustand, lädt dazu ein, mit etwas Modernisierung den eigenen Wohnstil einzubringen.

#### **Besondere Vorteile dieser Wohnung:**

- Helle Räume mit guter Belichtung
- Zentrale Begehbarkeit aller Zimmer
- Keine direkt angrenzenden Nachbarn lediglich eine Einheit gegenüber
- Küche mit eigenem Essbereich
- Attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur
- Gestaltungsfreiheit bei der Modernisierung

Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis mit viel Potenzial.

Zimmeranzahl: 2

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1953

Geschoss / Aufzug: 4 / NEIN

Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. € 176,88

**Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen:** Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Wärme, Kabel-TV, Internet

Kaufpreis: € 159.000,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

**Fazit:** Diese großzügige, optimal geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage der Eisentürgasse vereint durchdachtes Raumkonzept, Nord - Ost -Südausrichtung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

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 <250m Klinik <750m Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <500m Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap