

**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:	Eisentürgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1953
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.859,34 €
Betriebskosten:	176,88 €
USt.:	17,69 €

Ihr Ansprechpartner



Hakan Babayigit

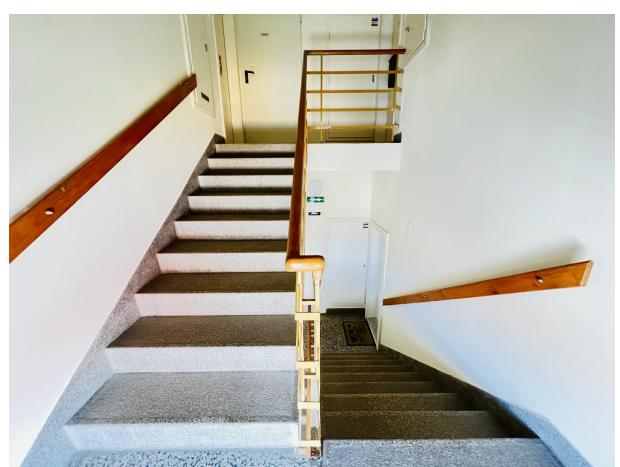
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 Sankt Pölten

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











Wohnung in
3500 Krems an der Donau

Top 14

ca. 52,11 m²

Raumprogramm:

 Haupträume

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

 Nebenräume

- Vorzimmer
- Abstellraum (AR)

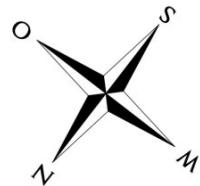
 Sanitärräume

- Badezimmer

Planersteller:

Plan-Zeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radberger Hauptstraße 96/I/I Top 4
3105 St. Pölten - Oberradberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/5456304
www.pzk-online.at

Maßstab: 1:100 Datum: 10.09.2025
Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH



GRUNDRISS

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

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 Haustür. 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 m²

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 Raumauflteilung.

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: € 149.000,-

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