

## Zentral gelegene Maisonette-Eigentumswohnung mit Balkonen



**Objektnummer: 8164/2519**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.213,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



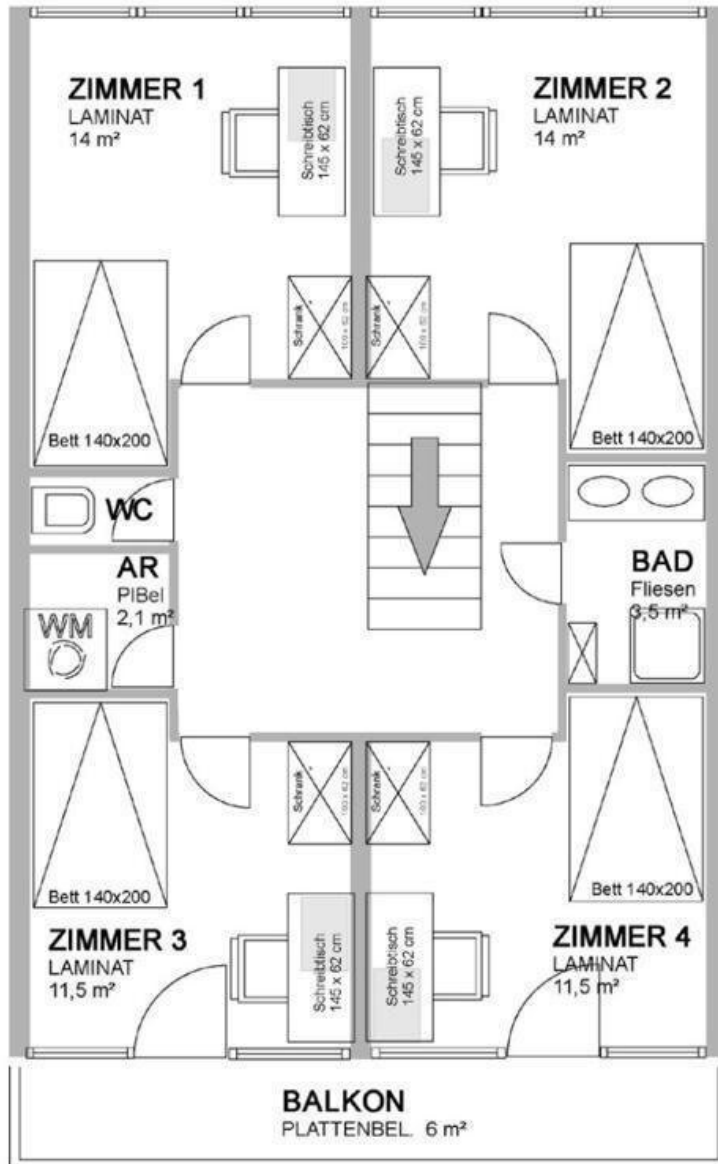
termin zur



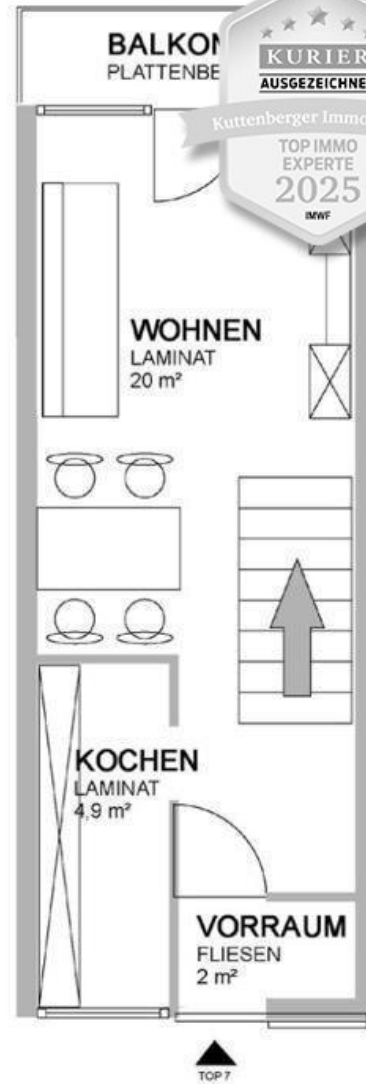




# OBERGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### ANLEGER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKONEN IN ZENTRALER LAGE VON KREMS

Diese zweigeschoßige Maisonette-Wohnung überzeugt mit klarer Raumaufteilung und idealer Eignung für Wohngemeinschaften oder Familien. Im unteren Bereich befinden sich ein helles Wohn-Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Vorraum, ein Abstellraum sowie ein Balkon. Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoß mit vier getrennt begehbaren Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem weiteren Vorraum und einem zweiten Balkon. Ein Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist komplett möbliert und wird mittels Fernwärme beheizt.

Aktuell liegen vier **aufrechte Mietverhältnisse** vor, die gemeinsam eine monatliche Bruttomiete in Höhe von € 1.480,- erzielen ( 1 Zimmer ist ab 1.6.2026 wieder frei). Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die von der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Krems profitieren möchten.

Die Lage spricht für sich: Im **Stadtzentrum**, nahe **Universitäten**, ausgezeichnete **Infrastruktur** sowie **Nahversorger** in fußläufiger Umgebung.

KONTAKT: 0660/6008002 - **Sonja Pirker**

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)

- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert**? [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\*\*\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap