

Vermietete Anlegerwohnung mit Balkon & Stellplatz | Nähe Universität Krems | Sofortige Mieteinnahmen



Objektnummer: 4864

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1950
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	140,36 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	27,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

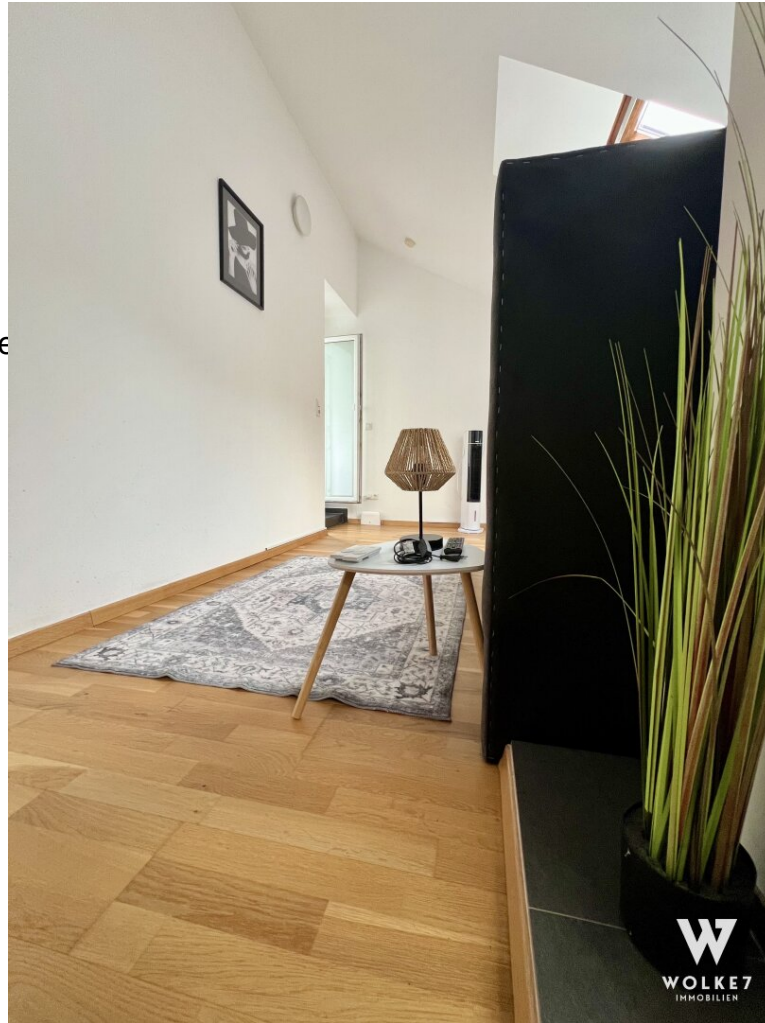


Franziska Benedetter, MA

Wolke 7 Immobilien
Lederergasse 5
3500 Krems

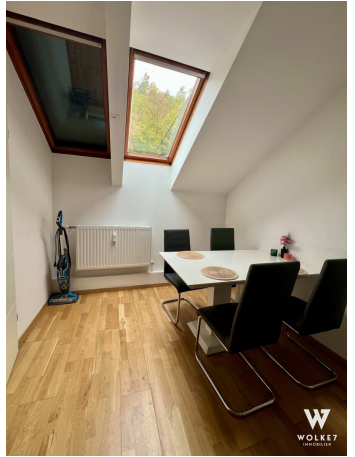
T +43 670 1826417
H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur





Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine bereits vermietete **2-Zimmer-Anlagewohnung mit ca. 42,5 m² Wohnfläche und Südbalkon** in ruhiger Lage von **Krems-Stein**, nur wenige Minuten von der Universität Krems entfernt.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und generiert **sofortige laufende Einnahmen**.

Der Mietvertrag ist **bis 01.01.2027 befristet**. Somit stehen dann viele Möglichkeiten zur Auswahl, ggf. Verlängerung, Eigennutzung oder Mieterhöhung.

Ein eigener KFZ-Stellplatz sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpreis bereits inkludiert.

Durch die attraktive Lage nahe Universität, Bahnhof und Innenstadt eignet sich diese Immobilie **ideal als langfristige Kapitalanlage**.

OBJEKTbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **42,5 m²** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Südbalkon

Die südliche Ausrichtung sowie die großen Dachflächenfenster sorgen für **helle und freundliche Wohnräume**.

Die Wohnung wurde **2015 generalsaniert** und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand.

Ein **Kellerabteil sowie ein eigener KFZ-Stellplatz** sind ebenfalls Teil des Angebots.

LAGE

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil **Krems-Stein**, einer ruhigen und beliebten Wohnlage der Stadt. Besonders attraktiv ist die Nähe zur **Universität Krems**, wodurch eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen gegeben ist.

Zudem liegt die Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Natur – die Weinberge und Waldgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine angenehme Ruhe und Erholung.

Wichtige Einrichtungen in der Umgebung:

- Universität Krems ca. **750 m**
- Busverbindung, sowie Bahnhaltestelle Stein-Mautern ca. **775 m**
- Bahnhof Krems ca. **3 km**
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Wachau (UNESCO-Weltkulturerbe)

Die Kombination aus **ruhiger Lage und guter Infrastruktur** macht diese Wohnung besonders interessant für Vermietungen.

Energiekennzahlen

HWB: **64,3 kWh/m²a (Klasse C)**

fGEE: **1,15 (Klasse C)**

PREISINFORMATIONEN

Fix-Kaufpreis: € 135.000,--

Preis für Anleger: Fixer-Nettokaufpreis: € 131.000,--

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur bei Kauf der Immobilie fällig)

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

? Kontakt

Franziska Benedetter, MA

Mobil.: +43 670 182 6417

E-Mail: fb@w7.immo

Website: www.w7.immo

Fordern Sie gerne das vollständige Exposé mit Grundriss und Energieausweis an.

Wir begleiten Sie mit Freude und Engagement – bis Sie das Zuhause gefunden haben, das Sie wirklich berührt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap