

## Anlagewohnung im Grünen von Krems Stein - Nahe Universität inkl, Stellplatz



**Objektnummer: 4864**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	138.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,60 €
<b>Heizkosten:</b>	72,31 €
<b>USt.:</b>	27,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



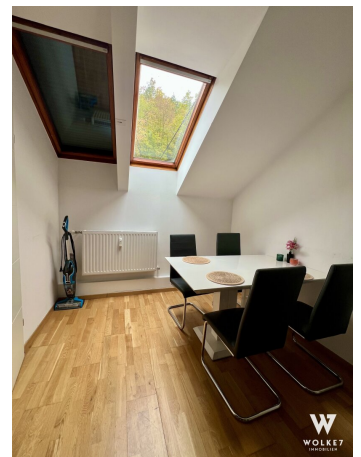
**Dennis Wabnitz**

Wolke 7 Immobilien  
Lederergasse 5  
3500 Krems

T +43 670 5057533  
H +43 670 5057533

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.





## Objektbeschreibung

**Willkommen in Krems an der Donau – einer Stadt, in der das Leben ein wenig schöner schmeckt.**

Hier, wo historische Gassen auf lebendige Kultur und die sanften Hügel der Wachau treffen, erwartet Sie eine Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände: ein kleines, sonnendurchflutetes Refugium, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt.

### ? Ihr neues Zuhause – charmant, hell & liebevoll gepflegt

Auf **42,5 m²** entfaltet sich ein harmonischer Wohnraum, der dank hochwertigem Parkettboden, durchdachter Raumaufteilung und einer stilvollen **Teilmöblierung** sofort ein Gefühl von Ankommen vermittelt.

Der **Südbalkon** ist das Herzstück dieses Zuhauses:

Genießen Sie hier die Sonnenstrahlen, lassen Sie Ihren Blick über die Landschaft schweifen und spüren Sie die Ruhe, die diesen Ort so besonders macht.

### ? Praktischer Komfort inklusive

- **ebenerdiger Fahrradabstellplatz** – schnell, sicher und bequem
- **eigener KFZ-Stellplatz** – bereits im Kaufpreis enthalten
- **teilmöbliert** – sofort wohnbereit oder perfekt für die Weitervermietung

### ? Bereits lukrativ vermietet – sofortige Einnahmen

Für Anleger ist diese Wohnung ein kleines Juwel:

Sie ist bereits **lukrativ vermietet**, sodass Sie sich über **sofortige, stabile Mieteinnahmen** freuen dürfen – ohne jegliches Risiko eines Leerstands.

Die Vermietung kann nahtlos übernommen werden.

### ? Eine Lage zum Verlieben

In wenigen Minuten erreichen Sie:



- die **Universität** und die **DPU**
- Busverbindungen
- charmante Restaurants und Cafés
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kino, Sportanlagen und Freizeitangebote

Hier verbinden sich Ruhe und Stadtleben auf ideale Weise – perfekt für alle, die Nähe, Qualität und Lebensfreude schätzen.

## **? Ein Angebot, das Herz und Verstand überzeugt**

- **Kaufpreis:** € 138.900,– inkl. Parkplatz
- **Provision:** 3 % + 20 % USt.

Ein außergewöhnliches Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs.

## **? Kontakt**

**Dennis Wabnitz**

Mobil: **0670 505 75 33**

Website: [www.w7.immo](http://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