

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



**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>Baujahr:</b>	1950
<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>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,36 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	27,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

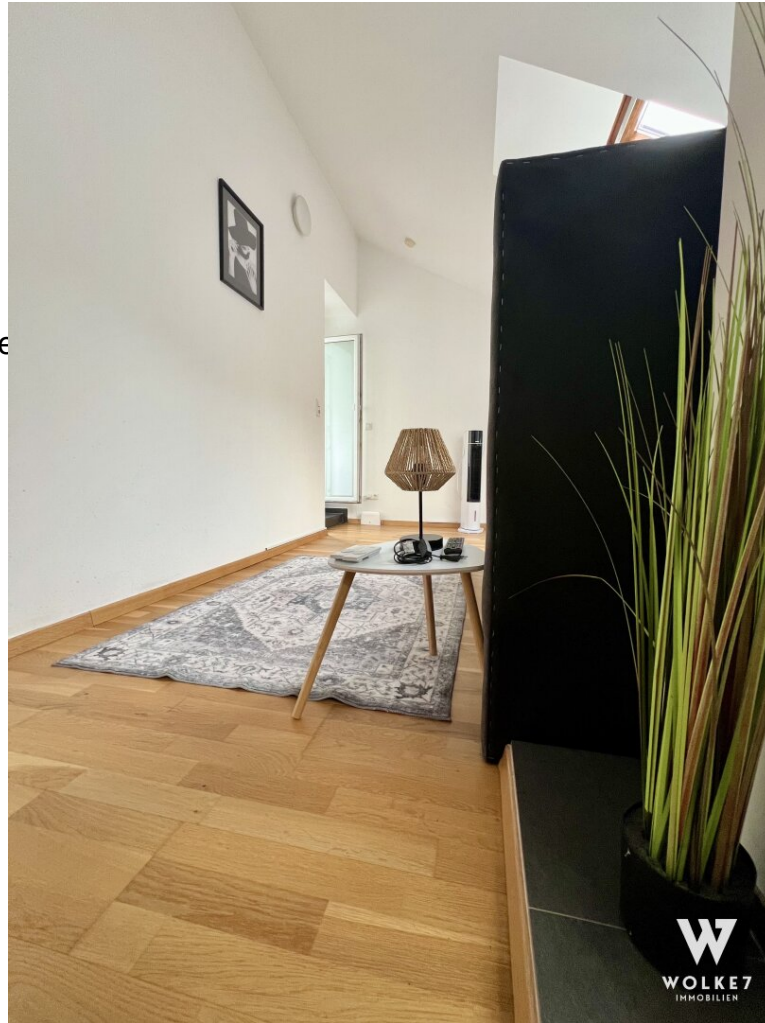


**Franziska Benedetter, MA**

Wolke 7 Immobilien  
Lederergasse 5  
3500 Krems

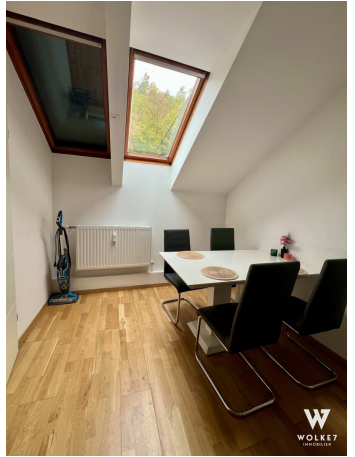
T +43 670 1826417  
H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur





# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine bereits vermietete **2-Zimmer-Anlagewohnung mit ca. 42,5 m<sup>2</sup> 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**. Besichtigungen sind in Abstimmung mit dem Mieter möglich.

Detaillierte Informationen zum Mietzins erhalten Sie nach einer Anfrage.

Der Mietvertrag ist **bis 31.08.2027 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 m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>a (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](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