

## Moderne Neubauwohnung mit Terrasse und Garten in Stadtrandlage von Krems an der Donau



**Objektnummer: 8164/2441**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	178,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems









## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten in beliebter Stadtrandlage von Krems an der Donau

Diese stilvolle **Terrassenwohnung** mit **Garten** befindet sich in einem neu errichteten Wohngebäude und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Auf einer Wohnfläche von **ca. 92,15 m<sup>2</sup>** bietet das Objekt zwei komfortable Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – und schafft somit ideale Voraussetzungen für gehobenes Wohnen mit Privatsphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit Einbauküche, der durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohnambiente schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ein separater Abstellraum sowie ein eigenständiges WC ergänzen das Raumangebot.

Eine **Möbelübernahme** ist **möglich**, jedoch nicht verpflichtend.

Sowohl im Badezimmer als auch im separaten WC ist eine integrierten Lüftung installiert. Die gesamte Wohnung ist mit elektrischen **Raffstores** ausgestattet und wird mittels **Fußbodenheizung** über eine Wärmepumpe beheizt. Zudem sind **Anschlüsse** für einen **Kamin** im Wohnzimmer sowie für eine **Klimaanlage** in der Wohnküche und im Schlafzimmer **vorbereitet**.

Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung, ein gemeinschaftlich nutzbarer **Fahrradraum** sowie eine eigene **Lagerbox** im Außenbereich bieten praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Es besteht die Möglichkeit, einen überdachten **KFZ-Stellplatz** um € 15.000,- oder einen KFZ-Stellplatz ohne Überdachung um € 10.000,- zu kaufen.

Die Wohnung ist bis **31.07.2027** um eine monatliche Bruttomiete von **€ 1.403,-** vermietet.

In dieser Wohnanlage befinden sich zudem zwei weitere, **ähnlich** geschnittene Wohnungen:

**Haus 1/Top 1:** Verkaufspreis **€ 389.000,-** Wohnfläche **91,31 m<sup>2</sup>**, Terrasse **16,35 m<sup>2</sup>**, Garten **211,15 m<sup>2</sup>**, **vermietet bis 31.08.2028**, Gesamtmiete **€ 1.770,- brutto**, Gesamtmiete **€ 1.770,- brutto**

**Haus 3/Top 1:** Verkaufspreis **€ 398.000,-** Wohnfläche **88,01 m<sup>2</sup>**, Terrasse **16,35 m<sup>2</sup>**, Garten **188,52 m<sup>2</sup>**, **vermietet bis 31.07.2027**, Gesamtmiete **€ 1.400,- brutto**

**Für weiterführende Informationen zu diesen Wohnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten, naturnahen Wohnlage mit sehr guter Anbindung an Infrastruktur, Freizeitangeboten und städtischen Einrichtungen. Sie vereint ländliche Ruhe mit hohem Wohnkomfort und unmittelbarem Zugang zur lebendigen Stadt Krems an der Donau.

Besichtigungen können nach Absprache **ab sofort** durchgeführt werden.

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

KONTAKT: **Sonja Pirker** 0660/6008002

\* \* \* \* \*

**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 - - -](#)

\*\*\*\*\*

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 <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap