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

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen: Stellplätze:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich

3500 Krems an der Donau

2023 Neubau 92,15 m²

3 2

1

1

178,42 m²

B 37,00 kWh / m² * a

A 0,80

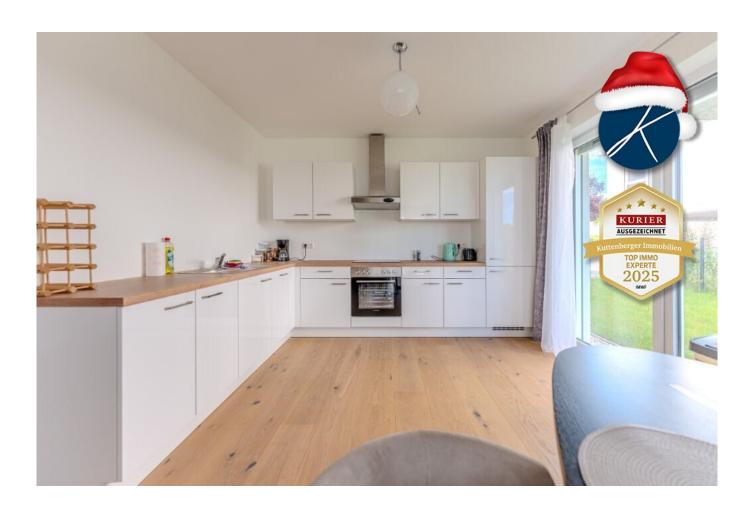
395.000,00 €

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 m²** 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 91,81 m², Terrasse 16,35 m², Garten 211,15 m², drei aktuelle Mieter (Mietvertrag 1 und 2: bis 31.08.2026, Mietvertrag 3: bis 31.08.2028), Gesamtmiete € 1.770,- brutto

Haus 3/Top 1: Verkaufspreis € 398.000,-Wohnfläche 88,01 m², Terrasse 16,35 m², Garten 188,52 m², 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!

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

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser - ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?
- 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? <u>--- Email-Newsletter anmelden ---</u>

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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 <2.500m Bahnhof <3.500m Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap