

## Moderne Eigentumswohnung mit Balkon



**Objektnummer: 8164/2434**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,27 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002







## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Stadtrandlage von Krems an der Donau

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich in einem neu errichteten Wohngebäude in schöner Lage. Die Wohnfläche von **ca. 64,27 m<sup>2</sup>** gliedert sich in einen geräumigen Wohn-Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, einen Abstellraum sowie ein separates WC. Darüber hinaus steht ein **Balkon** mit ca. 5,24m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine Möbelübernahme ist möglich, jedoch nicht verpflichtend.

Der geräumige Wohn-Essbereich ist hell gestaltet und ermöglicht den Zugang zum Balkon, welcher Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Im Schlafzimmer sorgt ein großzügiges Fenster für eine freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Sowohl dort als auch im separaten WC ist eine Lüftungsanlage integriert. 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 **31.03.2028** um eine **monatliche Bruttomiete von € 1.285,94** vermietet.

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

**Haus 2/Top 3:** Verkaufspreis € 249.000, Wohnfläche **64,17 m<sup>2</sup>**, Balkon **5,24 m<sup>2</sup>**, **vermietet bis 31.07.2026**, Gesamtmiete € 1.088,- **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