# **Moderne Eigentumswohnung mit Balkon**



Objektnummer: 8164/2434

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

3500 Krems an der Donau

2023 Neubau 64,27 m<sup>2</sup>

2

1 1 1

1

B 37,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,80

249.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6 3500 Krems

T +43 660 6008002



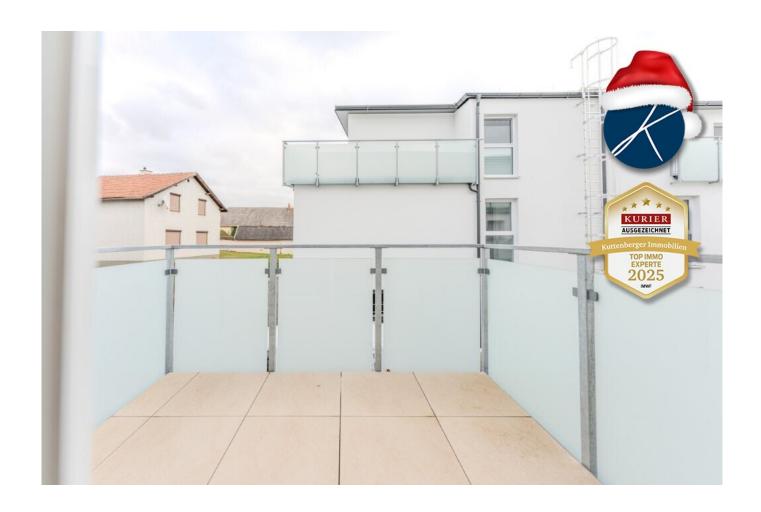












## **Objektbeschreibung**

### 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 m²** 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. 5,24m² 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: Verkaufpreis € 249.000, Wohnfläche 64,17 m², Balkon 5,24 m², vermietet bis 31.07.2026, Gesamtmiete € 1.088,- brutto

Haus 3/Top 3: Verkaufspreis € 245.000, Wohnfläche 63,64 m², Balkon 5,24 m², vermietet bis 31.08.2028, Gesamtmiete € 1.076,72 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 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? --- 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 <2.500m Bahnhof <3.500m Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap