

Moderne Eigentumswohnung mit Balkon



Objektnummer: 8164/2434

Eine Immobilie von **Kuttenberger Makler GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 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 weitere, **ähnlich** geschnittene Wohnungen:

Haus 2/Top 3: Verkaufspreis € 249.000, Wohnfläche 64,17 m², Balkon 5,24 m², **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 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