

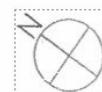
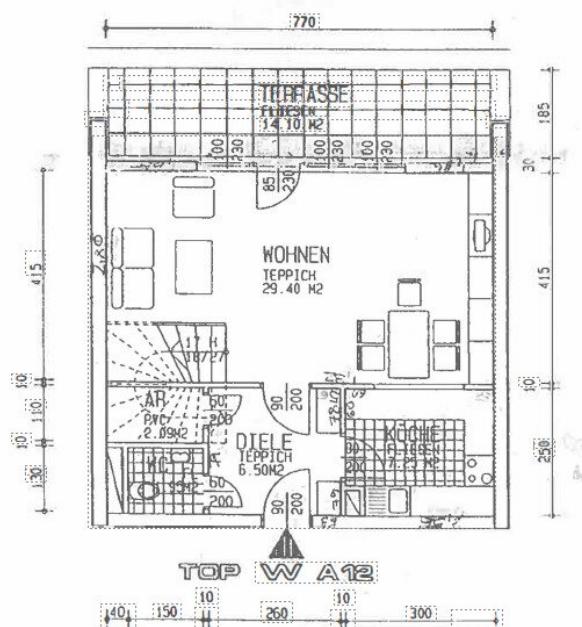
4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia mit Blick über Krems

WOHNUTZFLÄCHE	126.10 M ²
LOGGIAFLÄCHE	14.40 M ²
TERRASSONFLÄCHE	14.10 M ²
GESAMTFLÄCHE	154.60 M ²
GARTENANTEIL KELLERABTEIL	CA3.50 M ²

Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.
Höhtoleranzen bis zu 3%
Für Möblierung Naturmaß



3. OBERGESCHOSS



Objektnummer: 8164/2621

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	126,10 m ²
Nutzfläche:	154,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.911,49 €
Kaltmiete (netto)	1.332,89 €
Kaltmiete	1.781,60 €
Betriebskosten:	448,71 €
Heizkosten:	70,85 €
USt.:	59,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

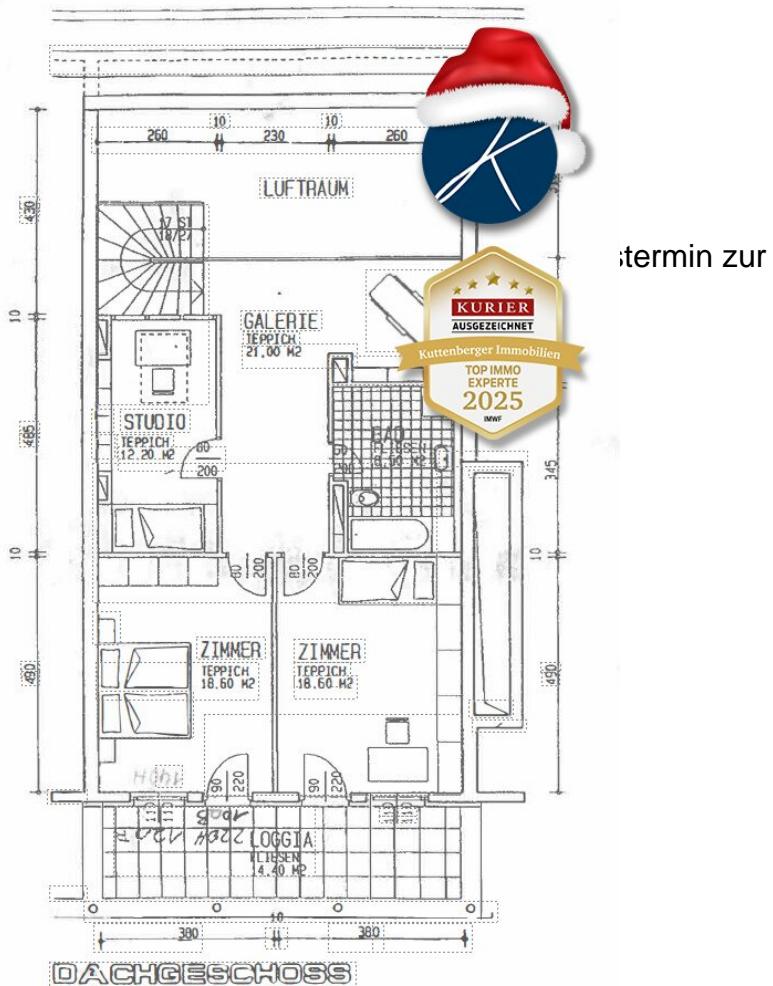


Sonja Pirker

Kuttenberger Makler (c)
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia

Diese **Maisonettewohnung mit Studio** überzeugt durch ihre Großzügigkeit und ein beeindruckendes Raumgefühl dank **hoher Decken von ca. 3 Metern**. Mit einer Wohnfläche von 126,10 m² und einer **Gesamtnutzfläche von 154,60 m²** bietet sie viel Platz zum Wohnen, Lernen und Entspannen. Die **untere Etage** der Wohnung gliedert sich in einen Vorräum, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine Küche, einen Abstellraum sowie ein separates WC. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoß, welches sich in eine Galerie, ein Studio, zwei separat begehbarer Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC aufteilt. Ein kleines Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Besondere **Highlights** sind die großzügige Terrasse in der unteren Etage sowie die Loggia in der oberen Wohnebene mit **Blick** über die **Dächer** von Krems.

Die Lage könnte nicht besser sein:

Die Wohnung befindet sich **direkt in der Fußgängerzone von Krems**. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Schulen und Lebensmittelgeschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Universitäten sowie der Bahnhof befinden sich ebenfalls in der Nähe und garantieren kurze Wege im Alltag.

Besichtigungen können **nach Absprache** 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap