

**Krems: Eigentumswohnung - im Zentrum und viel natürliches Licht durch den herrlichen Innenhofgarten**



**Objektnummer: 2409**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.653,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,92 €
<b>USt.:</b>	14,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

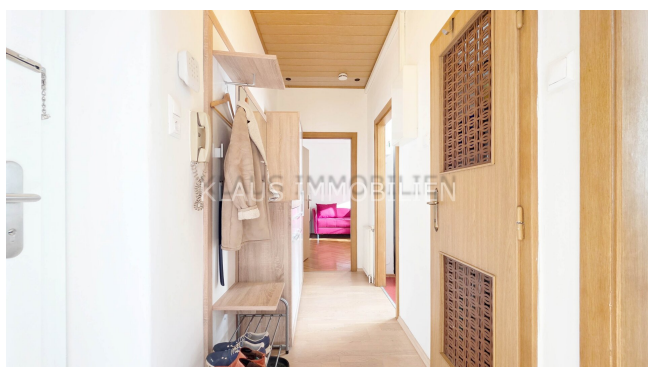
## Ihr Ansprechpartner

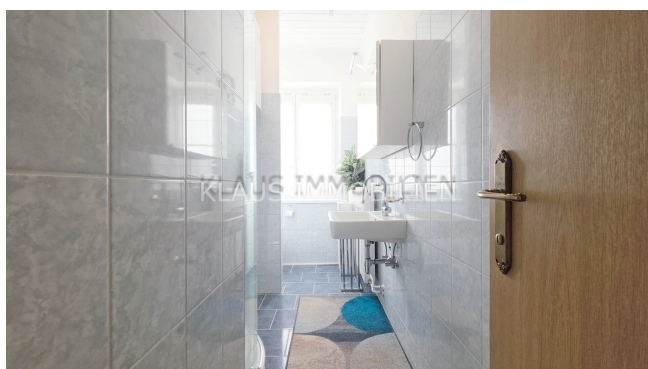


**Markus Klaus**





















## Objektbeschreibung

Im Zentrum und viel natürliches Licht durch den herrlichen Innenhofgarten, kennzeichnen diese Eigentumswohnung.

Diese 50iger Jahre Wohnung im 2ten Stock, eines 15 Parteien Wohnhauses in der Stadt Nahe der Wienerbrücke, ermöglicht es Ihnen durch einen gut durchdachten Grundriss der Wohnung, Licht und Raum optimal zu nutzen.

Der Vorraum ist ein einladender und offener Raum. Die Zimmer sind zentral begehbar und rahmen diesen Vorraum ein. Die Räume sind nach Süden ausgerichtet, das den ganzen Tag über ein gleichmäßiges natürliches Licht hereinlässt.

Um sich hier in dieser 2 Zimmer- Wohnung wohlfühlen, bedarf es nicht viel, Sie können gleich einziehen. Das Badezimmer wurde mit Dusche und WC modernisiert und die Küche modern und zeitlos gewählt. Es bietet eine wohnliche Umgebung für ein Studenten-, Singel- und Partnerschafslieben und hält fit, kein Lift vorhanden.

+++ großes PLUS: ein gemütlicher Balkon gehört auch dazu und öffentliche Autoabstellplätze in unmittelbarer Nähe!

Preiszusammenstellung dieser Wohnung

	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Marktwert pro m <sup>2</sup> € 2.750,-			
Wohnnutzfläche Wohnung x 0,95	56,16	2612,5	146718
Balkon x 0,50	3	1375	4125
Kellerabteil x 0,20	10,32	550	5676
Gesamt			156519

Sagt sie Ihnen nach Ihrem ersten Eindruck zu, dann schreiben Sie uns, wir freuen uns auf Sie!?

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap