

# **WUNDERSCHÖNER ERSTBEZUG MIT GARTEN UND SONNENTERRASSE**



**Objektnummer: 2665**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierl, Bernadigasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,00 m <sup>2</sup>
Keller:	4,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	19,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Gesamtmiete	755,00 €
Kaltmiete (netto)	596,90 €
Kaltmiete	740,63 €
Betriebskosten:	143,73 €
USt.:	14,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



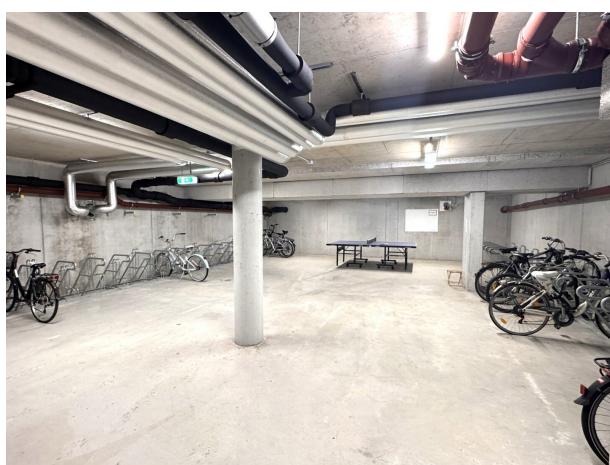
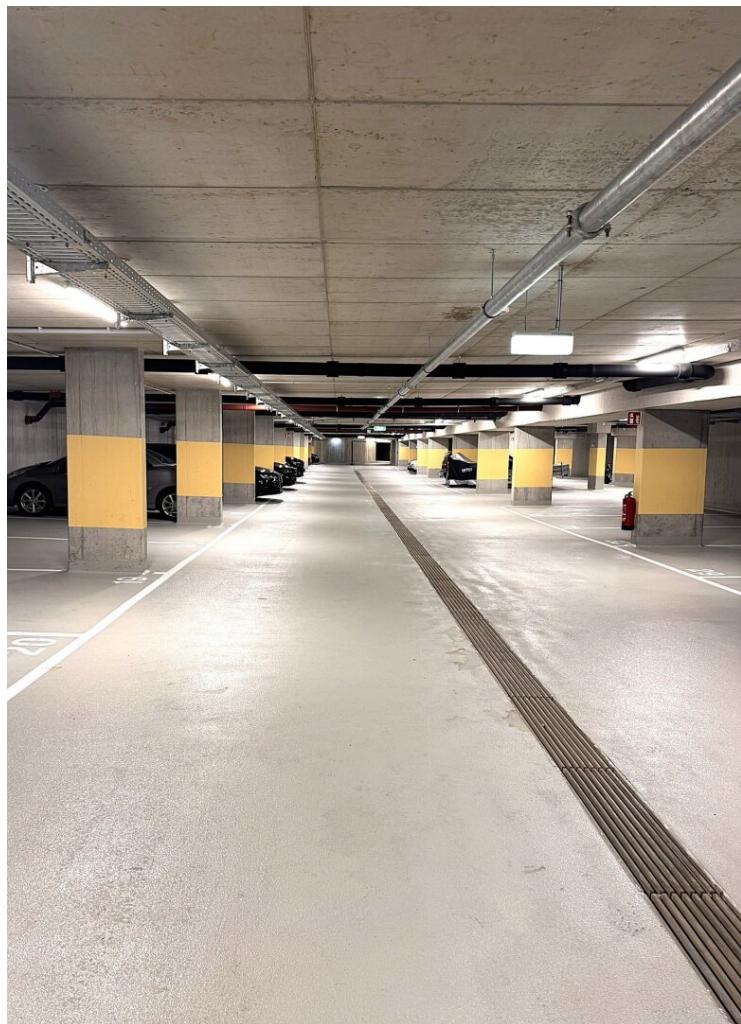


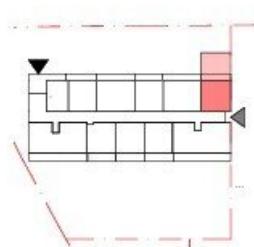
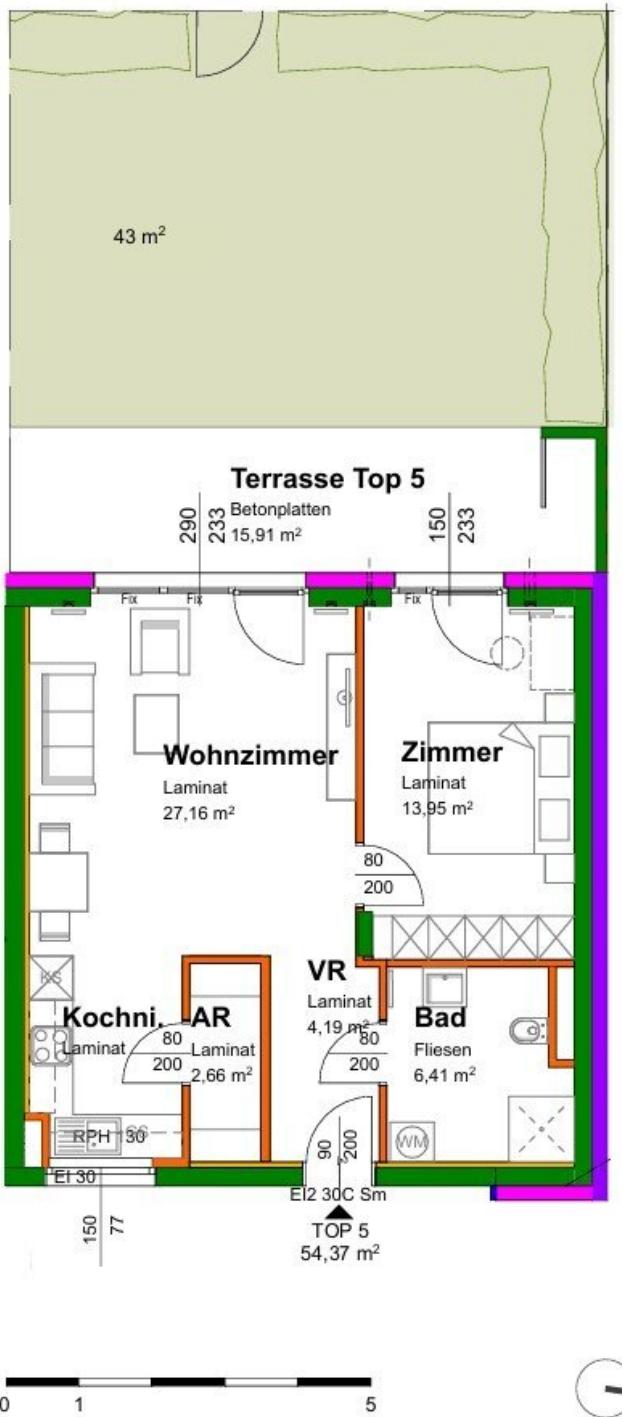










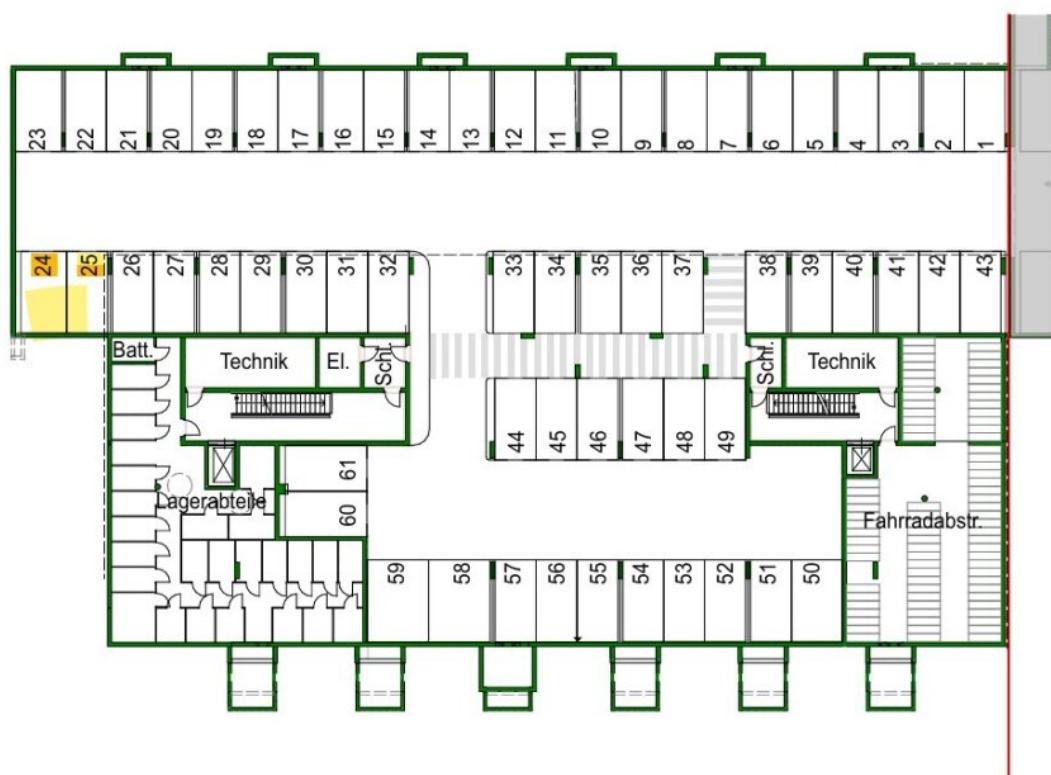


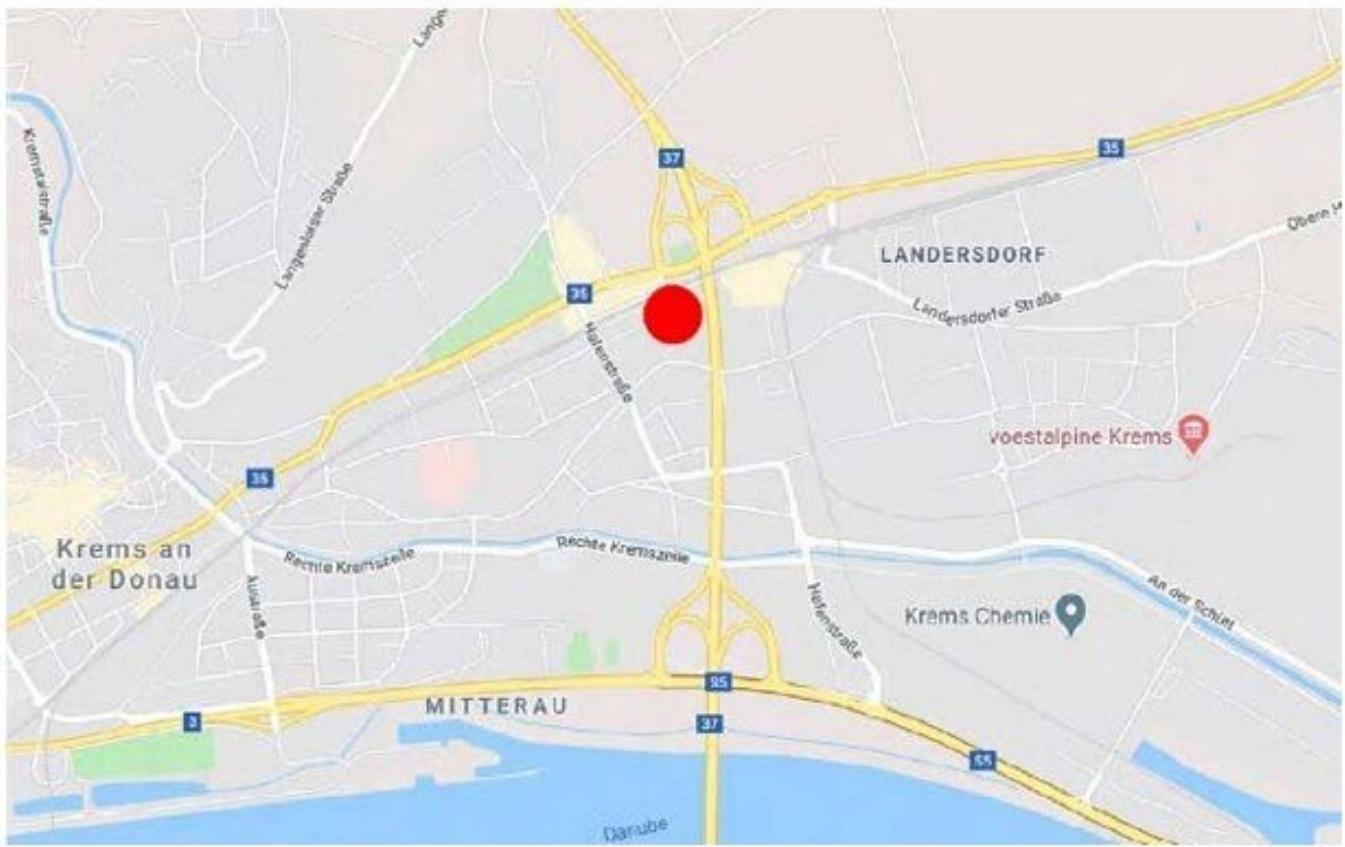
**Nutzfläche** 54,37 m<sup>2</sup>

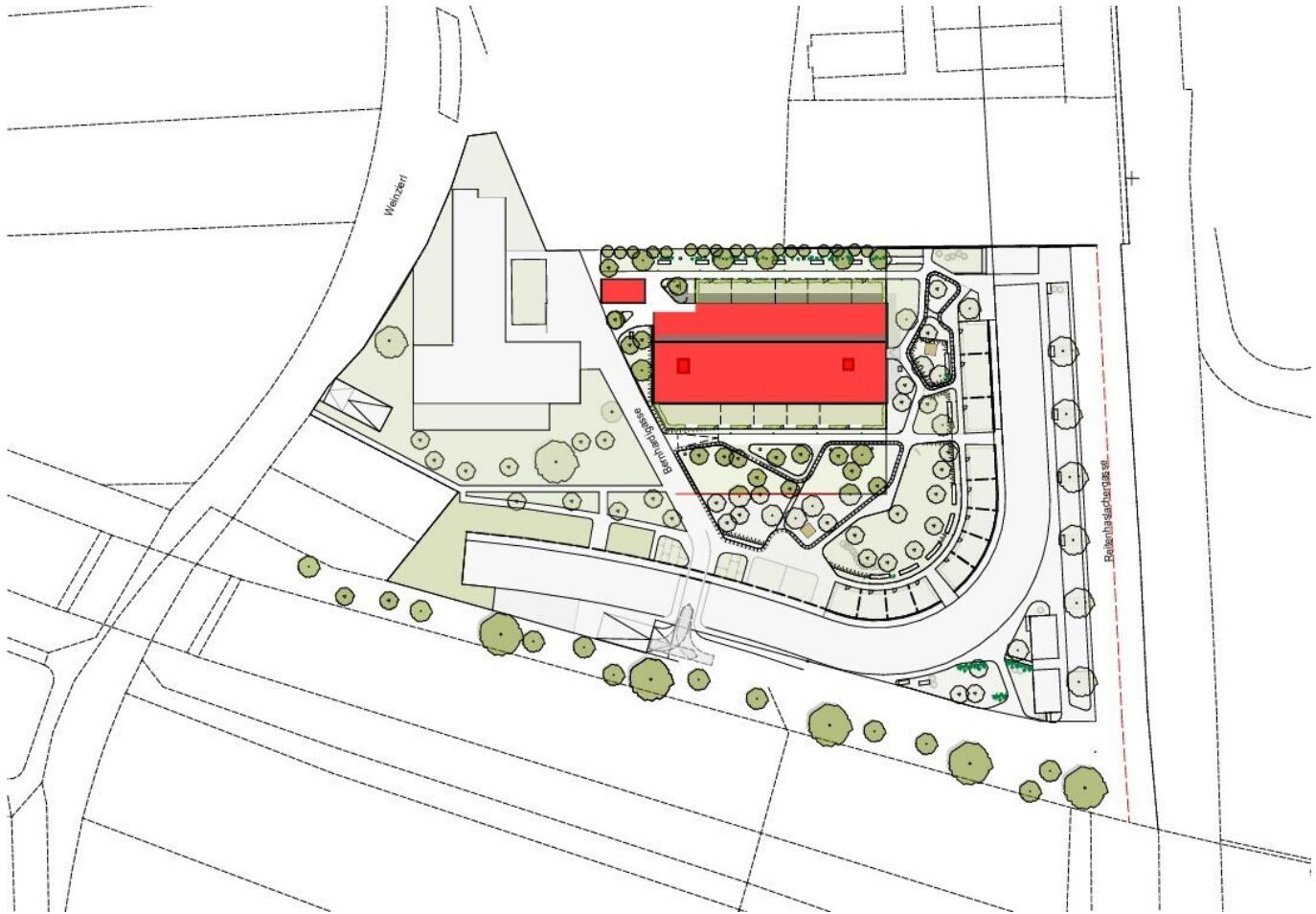
Lagerabteil	4,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,91 m <sup>2</sup>
Garten	43 m <sup>2</sup>



# UG1 Parkgarage









# Objektbeschreibung

## KREMSER ERSTBEZUG . GARTEN MIT SONNENTERRASSE . GARAGENPLATZ

Diese charmante Gartenwohnung befindet sich in einer neu errichteten Wohnhausanlage (Baujahr 2023) und überzeugt durch ihre ruhige, sonnige Lage, hochwertige Ausstattung und einer besonders angenehmen Wohnqualität. Die Wohnung bietet einen modernen Wohnkomfort in einer Umgebung, die Ruhe und gleichsam Stadtnähe perfekt verbindet.

Auf rund **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine ideal durchdachte Raumaufteilung, die sich hervorragend für ein Paar oder einen Singlehaushalt eignet. Vom Vorzimmer gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich mit integrierter, voll ausgestatteter Einbauküche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre mit Blick in den eigenen Garten. Das Schlafzimmer bietet Platz für Ruhe und Rückzug.

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich: Die **sonnige Terrasse mit 15,90 m<sup>2</sup>** und der **angrenzende Garten mit ca. 43 m<sup>2</sup>** laden zum Entspannen, Lesen oder Genießen ein. Der Blick geht in die umliegenden Gärten der Nachbarschaft – ruhig, grün und angenehm privat.

Das großzügige Badezimmer ist modern verfliest und mit Dusche, Waschtisch, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

Hochwertige Laminatböden, Fenster und Terrassentüren mit Jalousien sowie eine moderne Küche mit **Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen mit Ceranfeld, Dunstabzug und Spüle** unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Beheizt wird mittels **Fernwärme**, die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser betragen **€ 65,00**.

Im Haus steht den Bewohnern ein großer **Fahrradraum** zur Verfügung. **Besucherparkplätze** befinden sich direkt vor der Anlage. Ein **Garagenplatz** in der großzügig angelegten Garage, die Sie bequem vom Keller des Hauses aus erreichen können, rundet das vielseitige Angebot noch ab.

Die Lage verbindet Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit: Die **Kremser Altstadt** ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ein gemütlicher Spaziergang von etwa **25 Minuten** führt Sie auch zu Fuß ins Zentrum. Der **Stadtbus** ist 2 Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt ins Zentrum von Krems. Weiters befindet sich ein **Radweg** in der Nähe der Hausanlage, mit dem Sie in 10 Minuten das Steinertor im Zentrum erreichen.

Eine Wohnung zum Ankommen und Wohlfühlen – sonnig, ruhig und modern. Ideal für alle, die

gerne ihren eigenen Garten gestalten, naturnah wohnen und dennoch stadtnah leben möchten.

## Raumaufteilung

- Großzügiges, sonniges **Wohnzimmer**
- Zugang vom Wohnzimmer zur **Sonnenterrasse und Garten**
- **Schlafzimmer** mit Zugang zur Sonnenterrasse und Garten
- Voll ausgestattete **Einbauküche** (inkl. Geschirrspüler, Kühl- & Gefrierschrank, E-Herd mit Induktionsherdplatte, Backrohr)
- Modernes, geräumiges **Duschbad mi Toilette**, Waschmaschinenanschluss
- **Abstellraum**
- **Vorzimmer**

## Ausstattung

- Kellerabteil mit eigener Stromanschluss
- Garagenplatz
- Parkplätze direkt vor dem Haus für Bewohner und Besucher
- Hochwertige Ausstattung/ERSTBEZUG

- Heizung: Fernwärme

## Kosten

- monatliche Kosten inklusive Betriebskosten, UST: EUR 755,00
- Garagenplatz monatlich: EUR 75,00 (optional kann ein weiterer Garagenplatz um EUR 50,- angemietet werden)
- Heizung und Warmwasser-Kosten: EUR 65,00
- **GESAMT MONATLICH: EUR 895,-**
- Kautions: EUR 4.000,-

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <500m  
Post <1.250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <250m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap