

zentrumsnahes Miethaus: Garten-Ruhe-Oase mit Freiblick auf die Weinberge



Objektnummer: 1436

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.600,01 €
Kaltmiete (netto)	1.454,55 €
Kaltmiete	1.454,55 €
USt.:	145,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

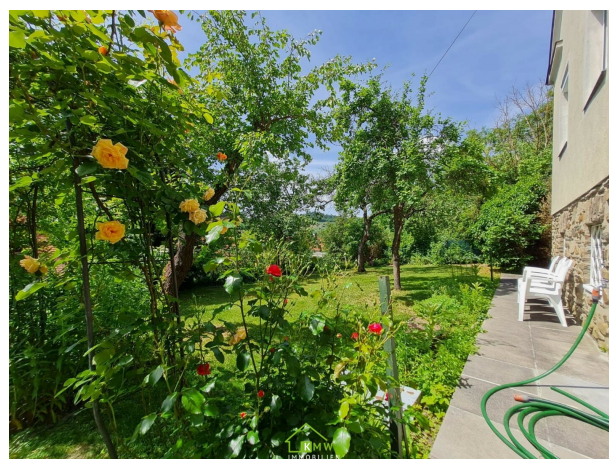
Ihr Ansprechpartner



Immobilienfachberater Helmut Kalchbrenner

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems an der Donau

T +43 2732 72120
H +43 664 2113740



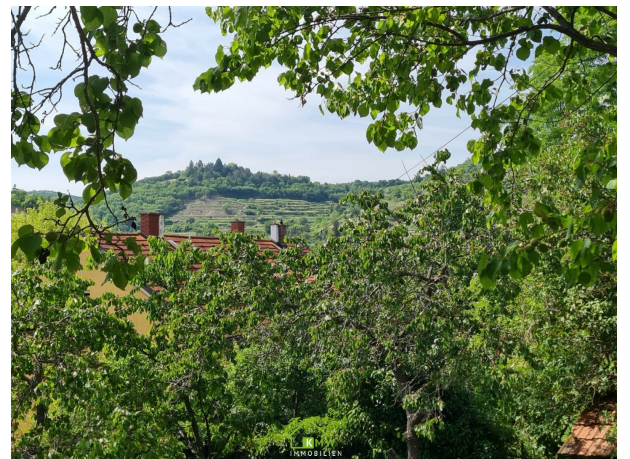












Objektbeschreibung

Nur 10 Gehminuten von der Landstraße entfernt steht dieses **charmante Einfamilienhaus** mit **südseitiger Ausrichtung** und **idyllischem Garten**.

Im **lauschigen Schatten der Marillenbäume** und **einzelner kleiner Kirschbäume** des **idyllischen ca. 600m² großen Gartens** können Sie mit dem **phantastischen Duft der Kletterrosen** den Alltag hinter sich lassen.

Über Stufen gelangt man zum Eingang des Hauses und betritt den geräumigen Vorraum.

Die **Wohnfläche von ca. 110 m²** verteilt sich wie folgt **auf zwei Ebenen**.

Auf der ersten Ebene befindet sich eine zweckmäßig eingerichtete, **voll ausgestattete Küche** mit Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Fenster sowie ein separates WC.

Über eine Holztreppe vom Vorraum aus gelangt man in das Obergeschoß mit einem **weiteren großzügigen Zimmer**, dass durch die teilweise **freigelegten Holzbalken und Dachsträgen** ein **behagliches und gemütliches Flair** bekommt. Auf dieser Etage gibt es **eine Terrasse und einen Zugang zum Garten**.

Zudem gibt es auf dieser Ebene noch ein **zweites Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster**.

Auf allen Ebenen – Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß – gibt es einen **direkten Ausgang zum ruhigen**, bedingt durch **dichte, hohe Hecken sehr uneinsichtigen Garten**, der auf mehrere Etagen angelegt ist.

Weiters gibt es auf der Hinterseite des Hauses eine **schattige Terrasse mit Grünblick**.

Oberhalb, vor den **gut erhaltenen, alten Steinmauern**, können Sie sich im Liegestuhl phantastisch entspannen und den **Blick über die Dächer von Krems und die umliegenden Weinberge** genießen.

Gartenliebhaber finden hier wirklich alles, was das Herz begehrt:

Zusätzlich gibt es einen **kleinen Geräteschuppen**, und ein Holzhäuschen die genügend Stauraum bieten.

Blumenfreunde können sich hier in punkto Gartengestaltung voll einbringen.

Doppelglas Kunststofffenster mit **Rollläden** und **teilweise mit Fliegengitter**

Ich freue mich Ihnen dieses idyllische Plätzchen zeigen zu dürfen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap