

## Attraktives Angebot für Eigennutzer oder Anleger



**Objektnummer: 8426**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	74,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Carla Allram

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59  
H 0676 / 59 479 59

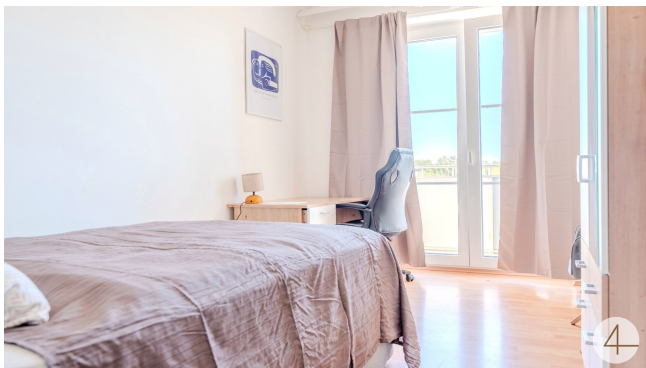
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

**Miete kassieren oder später selbst einziehen – derzeit bis 31.08.2026 als 3er WG vermietet**

**Wohnfläche:** ca. 74,33 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** 1 Zimmer mit Balkon, 1 Zimmer mit Schrankraum, 1 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, WC, Vorzimme

**Freifläche:** 1 Balkon

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

Kellerabteil

Großer Garten/Innenhof für Räder und Wäscheaufhängung

**Top-Rendite: 5,83 % – ideal für Vermieter ohne USt-Pflicht**

Attraktive Kapitalanlage mit **5,83 % Bruttorendite**.

**Top-Rendite 5,18 % für Vermieter mit USt-Pflicht**

Attraktive Kapitalanlage mit **5,18 % Bruttorendite** bei Vermietung mit Umsatzsteuer

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume, die Küche ist möbliert und das Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet.

Aktuell ist die Wohnung bis 31.08.2026 vermietet und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage mit stabiler Mieteinnahme – mit der Option, danach selbst einzuziehen.

Die **gesamte Möblierung ist im Kaufpreis inkludiert**.

Der Eigentümer hat das Objekt rund **20 Jahre sehr erfolgreich an Studenten sowie langfristige Fixmieter vermietet**, was die nachhaltige Attraktivität und hervorragende Vermietbarkeit unterstreicht.

**2025 wurde die Wohnung vollständig renoviert**, inklusive einer **neuen, modernen Küche**, wodurch sich das Objekt in einem zeitgemäßen und ausgezeichneten Zustand präsentiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.