

**4ZI-REIHENHAUS mit NEBENGEBÄUDE (BÜRO) in  
Grünlage inkl.2 Parkpl.- € 311.016 Eigenmittel + WBF -  
monatl. Kosten € 704 (BK+WBF)**



**Objektnummer: 1939/132797**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	129,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,50
<b>Kaufpreis:</b>	540.613,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl.2Stellplätzen

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



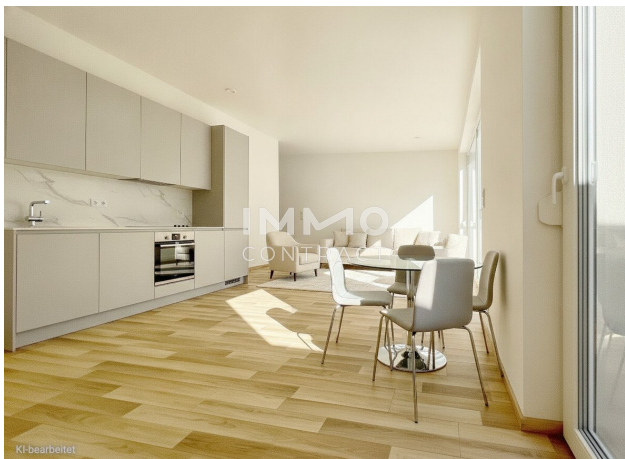
**Doris Schneider-Hiesberger**

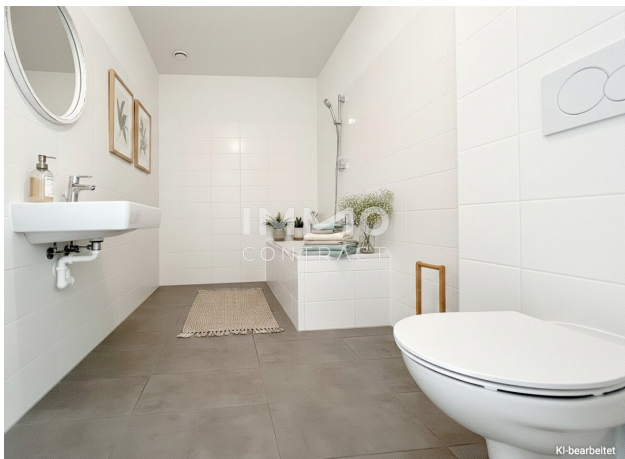


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

















## Objektbeschreibung

Charmantes 4Zi-Reihenhaus mit Weinkeller in idyllischer Grünruhelage – nur wenige Minuten von Krems entfernt!

Objekttyp: Mittel-Reihenhaus

Wohnfläche: ca. 129,62m<sup>2</sup>

Gartenfläche: 191m<sup>2</sup>

Terrasse 20,16m<sup>2</sup>

Weinkeller: 65,90 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

2 Parkplätze

EG: Vorzimmer, Diele

Schlafzimmer, Duschbad/WC

Lagerraum, Technikraum

OG: Wohnesszimmer

Wannenbad mit WC und Vorbereitung für Lichtschlauch ins Dachgeschoss

2 Schlafzimmer

Abstellraum

Gefördert:

Kaufpreis € 540.613

**Eigenmittel: € 311.016,09 + WBF-Übernahme**

WBF - LZ 31J

-----

**monatliche Kosten** für Rückzahlung WBF u. BK **€ 704,--**

Highlights:

Ruhige, grüne Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Nur wenige Autominuten ins Stadtzentrum von Krems

Gemütlicher Eigengarten mit Terrasse und 2,80m<sup>2</sup> Abstellraum

Seltener Weinkeller – ideal für Weinliebhaber oder als stilvoller Partyraum oder Büro

Helle, gut geschnittene Räume auf zwei Ebenen

Hochwertige Ausstattung mit Luftwärmepumpe und Photovoltaik

2 großzügige Stauräume im EG für Technik und mehr

Dieses liebevoll gepflegte Reihenhaus vereint ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein, während der private Weinkeller ein echtes Unikat darstellt – perfekt zur Lagerung edler Tropfen oder als gemütlicher Rückzugsort.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, in Waldrandlage.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Krems, mit seiner charmanten Altstadt, den Universitäten und dem kulturellen Angebot, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Schnelle Anbindung an S33, S5, A1

Einziehen & Wohlfühlen – ideal für Paare, Familien oder Weinliebhaber!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap