

**Eigennutzer oder Anleger Rendite ca. 7 % Leistbare 3
Zimmerwohnung bis 30.06.2027 vermietet**



Objektnummer: 8443
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,68
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 30.06.2027 als 3er WG vermietet.

Gesamt-Mieteinnahmen ab 01.09.2026: **€ 1.678,– brutto/Monat** (590 + 590 + 498).

Betriebskosten (WEVIG-Vorschreibung ab 01.01.2026 für die ganze Wohnung): **€ 322,57/Monat** (Rep.-Rücklage 85,18 + BK-Akonto 215,81 + 10 % USt 21,58).

Wohnfläche: rund 70 m²

Raumaufteilung: 3 getrennt begehbare Zimmer, Vorzimmer, Küche, WC und Bad mit Dusche, ebenso separat begehbar

Zimmer mit Ausgang auf die Loggia 18,50m²

Zimmer 12,29 m²

Zimmer 19,25 m²

moderne Einbauküche 7,70m²

Bad mit Dusche 4,92 m²

WC 1,16m²

Vorzimmer 4,92m²

Heizung: Gas

Kellerabteil

Attraktive Kapitalanlage mit **Top-Rendite 6,96 % für Vermieter ohne USt-Pflicht**

Attraktive Kapitalanlage mit **Top-Rendite: 6,28 % – ideal für Vermieter mit USt-Pflicht**

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss ohne Lift und wurde laufend saniert und wird seit 15 Jahren erfolgreich an Studenten vermietet.

Aktuell ist die Wohnung bis 30.06.2027 vermietet und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage

mit stabiler Mieteinnahme – mit der Option, danach selbst einzuziehen.

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

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.