Provisionsfrei! 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großen Balkon in Krems



Objektnummer: 1633/363

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	298.600,00 €
Betriebskosten:	116,13 €
USt.:	11,61 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

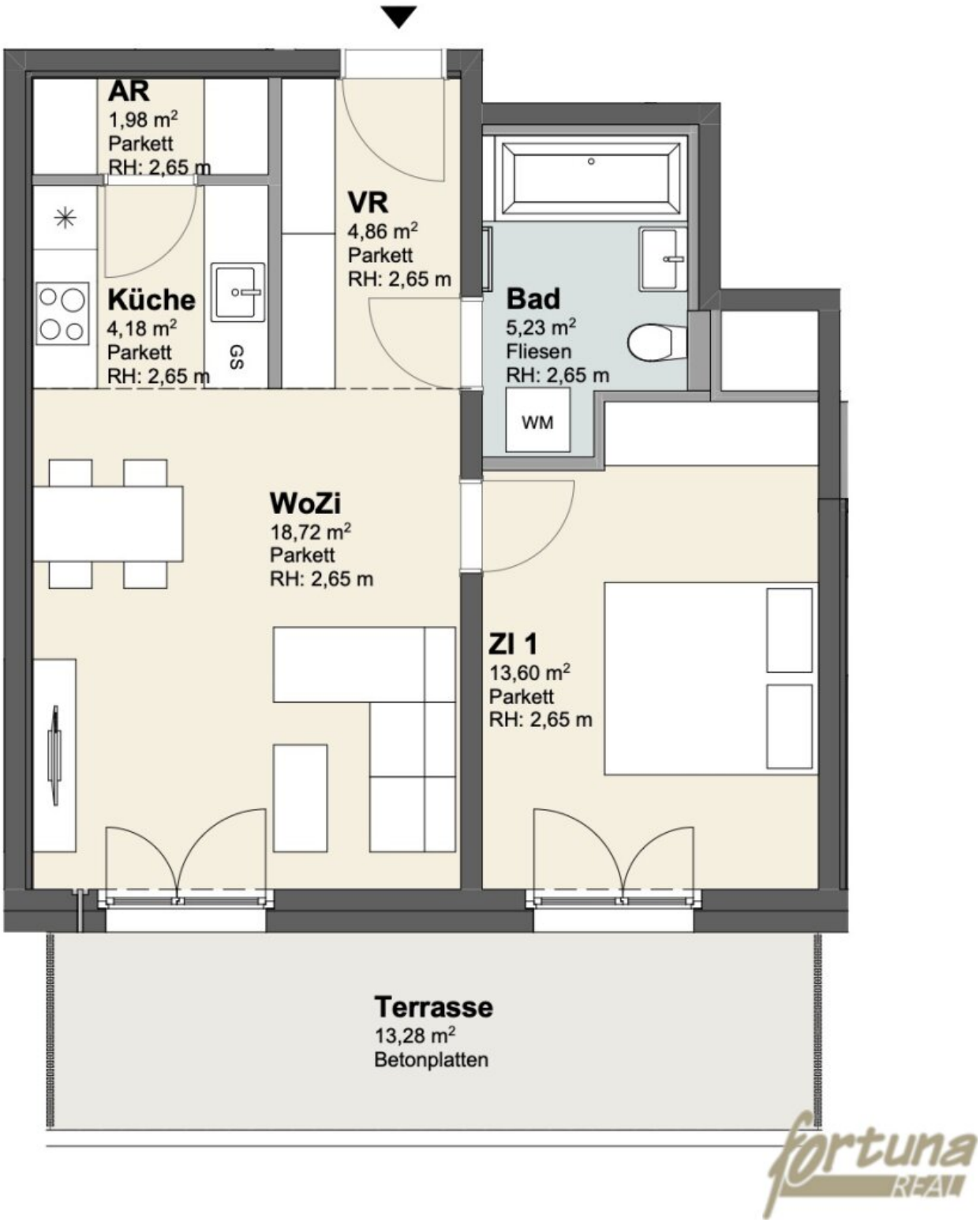
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10






KI-bearbeitet


fortuna
REAL


AR
1,98 m²
Parkett
RH: 2,65 m
VR
4,86 m²
Parkett
RH: 2,65 m
Küche
4,18 m²
Parkett
RH: 2,65 m
GS
Bad
5,23 m²
Fliesen
RH: 2,65 m
WM
WoZi
18,72 m²
Parkett
RH: 2,65 m
Zl 1
13,60 m²
Parkett
RH: 2,65 m
Terrasse
13,28 m²
Betonplatten

Objektbeschreibung

Diese **hochwertige** 2-Zimmer-Neubauwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und großzügige Freiflächen. Auf rund 49 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Wohnkonzept mit optimaler Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 13,28 m² große Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet.

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sowie moderne Fliesen im Badezimmer schaffen ein elegantes, zeitloses Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen zudem für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Auch als Anlegerwohnung geeignet. Die gefragte Lage, moderne Ausstattung und hohe Energieeffizienz bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung. *Kaufpreis für Investoren: auf Anfrage.*

Für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgt ein modernes **Wärmepumpensystem**:

Im Winter gewährleistet die **Fußbodenheizung** eine angenehme **Wärme**, während sie an heißen Sommertagen für eine effiziente und behagliche **Kühlung** sorgt – ganz ohne fossile Energieträger. Ergänzt wird dieses nachhaltige **Energiekonzept** durch einen außenliegenden, **elektrisch** gesteuerten **Sonnenschutz**.

Weitere Ausstattungs-Highlights:

- Raumhöhe von ca. 2,60 m für ein besonders luftiges Wohngefühl
- Hochwertige Fenster mit dreifacher Isolierverglasung
- Ausführung als Niedrigstenergiegebäude mit ausgezeichneter Energieeffizienz
- HWB Klasse A und fGEE Klasse A+
- Nachhaltiges Wohnen mit sehr niedrigen Betriebskosten
- PKW- und Motorradstellplätze, vorbereitet für E-Ladestationen
- Großzügiger Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Kellerabteil (ca. 1,7 m²) sowie zusätzlicher Abstellraum (ca. 2 m²) für praktischen

Stauraum

Ein **besonderes Highlight** ist das zur Wohnung gehörende **Weinkellerabteil**, das idealen Platz für Ihre persönliche Sammlung bietet – ein charmantes Detail, das den gehobenen Wohn- und Lebensstandard dieser Wohnanlage perfekt unterstreicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap