

**Krems - licht und energetisch vorausschauend, wo die  
Sonne für Sie arbeitet!**



**Objektnummer: 2418**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,74 €
<b>USt.:</b>	14,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen





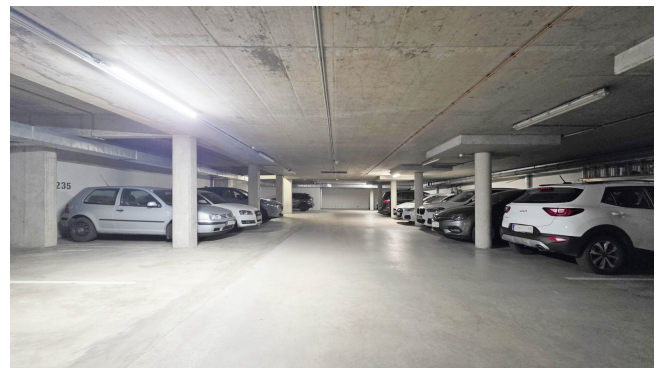


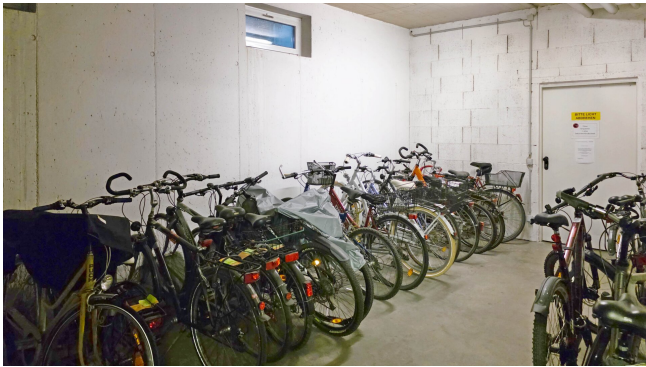














## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen sind schlichte Quadratmeter und es gibt solche, bei denen man bereits im Eingang spürt, hier bin ich richtig. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Kremser Stadtteil Weinzierl ist ein solches, ... ein Zuhause, das mit inneren Werten punktet und ökologisches Bewusstsein ganz charmant in den Alltag integriert.

Der Hauseingang: Ein Empfang mit Format

Vergessen Sie das klassische Stiegenhaus. Der Eingangsbereich dieses gepflegten Mehrparteienhauses empfängt Sie mit der Weite eines Foyers. Hell, freundlich und einladend – die das Heimkommen jeden Tag aufs Neue Freude bereitet. Ein barrierefreier Lift begleitet Sie, und Ihre Einkäufe, von der Tiefgarage bis fast vor Ihre Wohnungstür im ersten Stock.

Der Grundriss folgt einer klaren Philosophie: Licht und Raum optimal nutzen.

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> entfaltet sich hier ein Raumkonzept, das dem modernen Leben schmeichelt. Die Raumaufteilung folgt einer klaren Struktur:

- Zentraler Vorraum: Von hier aus erreichen Sie alle Lebensbereiche.
- Süd-Nord-Ausrichtung: Genießen Sie das Spiel der Sonne von morgens bis abends.
- Das Schlafzimmer: wurde bewusst "abgelegen" geplant und so positioniert.
- Freiluft-Wohnzimmer: Die Kombination aus Balkon und Loggia blickt in den ruhigen Innengarten – der ideale Ort für den ersten Kaffee oder das Glas Kremstal-DAC am Abend.

Nachhaltigkeit, die sich auszahlt

In Zeiten steigender Energiekosten ist diese Wohnung ihrer Zeit voraus. Das Gebäude aus dem Jahr 2000 setzt konsequent auf Ressourcenschonung:

- Thermische Solaranlage: Schenkt Ihnen warmes Wasser durch die Kraft der Sonne.

- Photovoltaik: Unterstützt die Stromversorgung des Hauses nachhaltig. Die hauseigene Photovoltaikanlage sorgt für ein grünes Gewissen bei der Stromrechnung.

Ihr Vorteil: Ein gutes Gewissen trifft auf reduzierte Betriebskosten.

Es ist das beruhigende Gefühl, in einem Haus zu leben, das die Ressourcen von morgen schon heute schont.

Lage & Lifestyle: Urbanität trifft Idylle

Die Lage in Weinzierl ist ein Versprechen an die Lebensqualität. Ob ein spontaner Bummel durch die nahen Shoppingcenter oder ein Ausflug in die geschichtsträchtige Kremser Altstadt – mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus sind Sie in wenigen Minuten mitten im Geschehen.

Die Fakten für den Kenner:

- Zustand: Einziehen und Aufatmen – frisch gestrichen und sofort beziehbar
- Parken: Ihr Fahrzeug residiert sicher im eigenen, abgeschlossenen Tiefgaragenplatz

Ein Objekt mit diesem Charakter und dieser technischen Weitsicht ist selten am Markt zu finden. Wenn Sie eine Wohnung suchen, die so strahlend ist wie ihre Energiebilanz, freue ich mich darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich präsentieren zu dürfen.

Ihr neues Kapitel in Krems beginnt hier.

Betriebskosten	114,74	10%
Verwaltungskosten	30,69	10%
Instandhaltung	74,76	
Betriebskosten	12,66	20%
Verwaltungskosten	15,36	20%
	248,20	netto

Steuern	20,14	
Gesamt monatl.	268,34	brutto

Das Angebot gefällt Ihnen? Jetzt müssen Sie nur erst klären, wie Sie Ihre derzeitige Bleibe verkaufen, um diesen Kauf zu finanzieren. Wir haben vielleicht schon den passenden Kunden, für den wir suchen. Sprechen Sie uns an und erleben Sie einen reibungslosen Übergang ohne Stress!

Sagt sie Ihnen nach Ihrem ersten Eindruck zu und Sie haben die Finanzierung abgeklärt, dann freue mich auf Ihren Anruf! ?

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap