

**\*PREISREDUZIERT\* Wohnen in Krems an der Donau - Ihre  
Chance auf einen Neuanfang !**



Ausblick auf Stift Göttweig

**Objektnummer: 6547/4257**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	84,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,45 €
<b>Heizkosten:</b>	125,37 €
<b>USt.:</b>	45,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

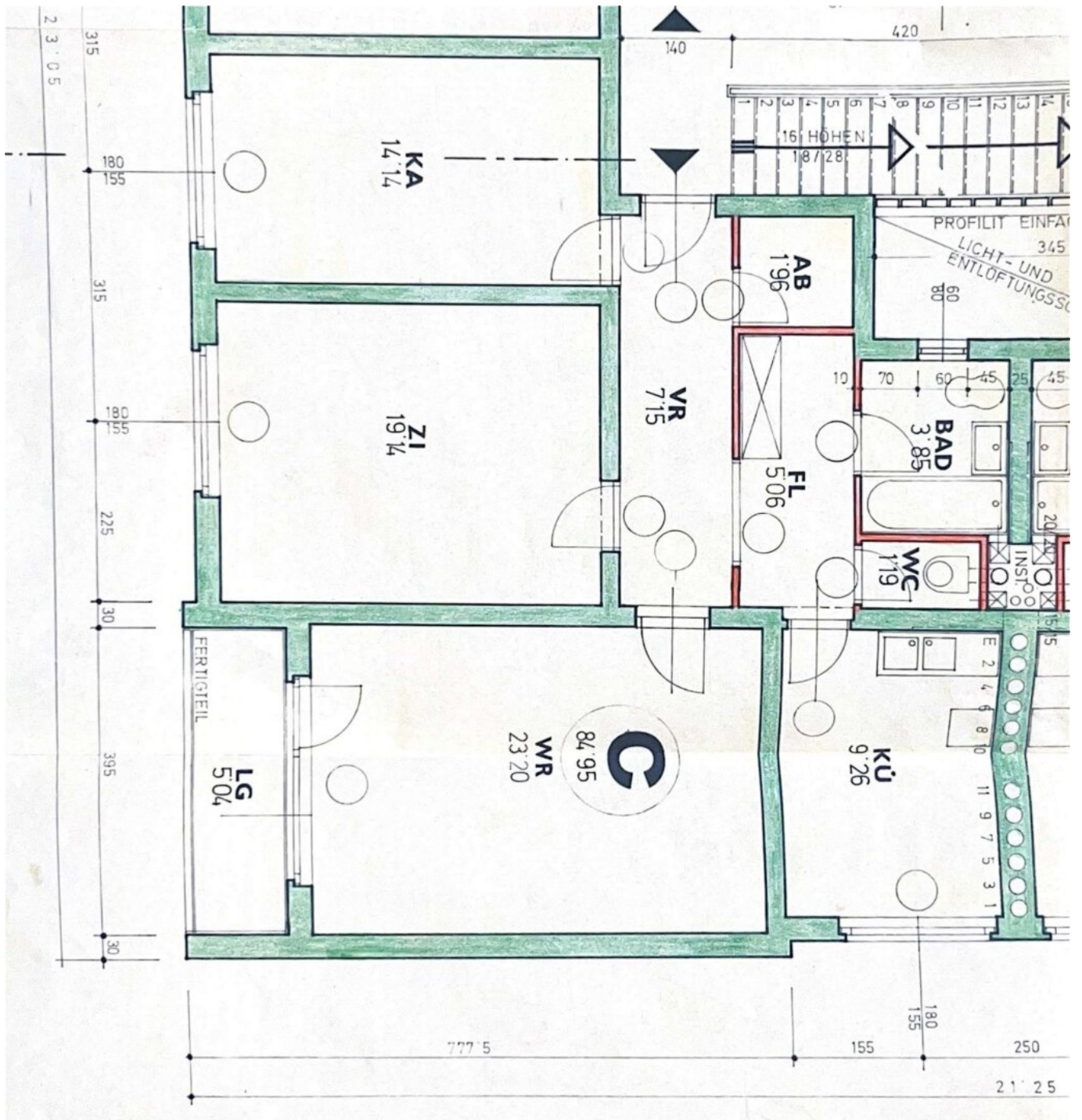












## Objektbeschreibung

### WG, Familie oder Work Life Balance?

Wir haben die passende Wohnung in Krems - Mitterau für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Großzügige Wohnung mit drei getrennt begehbaren Zimmern und gemütlicher Loggia !**

- **Nutzfläche** von rund **84,95 m<sup>2</sup>** + rund **5,04 m<sup>2</sup> Loggia**

bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit Wanne, Abstellraum, separates WC, Küche mit Ausblick auf Stift Göttweig und 3 Zimmer (eines davon mit Ausgang auf die Loggia)

- Top Lage für Studenten oder Familien
- das Wohnhaus wird aktuell generalsaniert
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien** bei allen Fenstern
- zugeordnetes **Kellerabteil**

#### Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in **Krems an der Donau - Mitterau** und überzeugt durch den **ihren großzügig konzipierten Schnitt** und die **gute Lage mitten in Krems**.

Mit dem **Lift** gelangen Sie in den **6. Stock**. Der **Vorraum** ist **geräumig** und bietet genügend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Linkerhand steht Ihnen ein praktischer **Abstellraum** zur Verfügung, auf der rechten Seite befinden sich **3 Zimmer**, welche sich ideal in **Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer/Home-Office-Büro** einteilen lassen. Alle Zimmer sind **hell und zentral begehbar**, daher ist die Wohnung ebenso **WG-tauglich**. Das größte der 3 Zimmer verfügt über eine **Loggia**, von welcher Sie das Treiben von Krems beobachten können. Die **Küche** bietet nicht nur Platz für eine **gemütliche Essecke**, sondern auch einen **Ausblick auf das Stift Göttweig**. Vorbei am **separaten WC** gelangen Sie ins **Badezimmer**, welches mit **Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist.

**Highlights für Sport- u. Entspannungsliebhaber in der Umgebung** - ganz gleich, ob jung oder alt: im Umkreis von rund 10 Autominuten stehen Ihnen sämtliche Indoor und Outdoor Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Hier befinden sich ein Padel Tennis Platz sowie der Bundessportplatz, ein Freibad und Hallenbad, Bowling Center, verschiedene Fitnessstudios und in der Wintersaison ein Eislaufplatz. Die Kremser Weinberge eignen sich ideal für einen entspannten Spaziergang als Ausgleich zum Alltag. Auch der Stadtpark ist ein beliebter Spot zum Verweilen an warmen Tagen. Die malerische Donaulände lädt bei einer Tagestour mit dem Fahrrad zu einem kulinarischen Zwischenstopp beim Wellenspiel ein.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Gaszentralheizung**. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung:**

#### **Buslinien:**

- **2** – Stadtbus Krems: *Krems Bahnhof ? Krems Bründlgraben/EKZ*

- **7** – Stadtbus Krems: *Krems Bahnhof ? Krems Gewerbepark Ost*
- **446** – Regionalbus: *Krems – Traismauer – Sieghartskirchen*
- **486** – Regionalbus: *Krems – Höbenbach – Paudorf*
- **487** – Regionalbus: *Krems – Furth – Paudorf – Herzogenburg* (Baufahrplan)
- **488** – Regionalbus: *Krems – Paudorf – Statzendorf*
- **489** – Regionalbus: *Krems – Gansbach – Loosdorf*

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 6 Minuten die Kremser Innenstadt (Fußgängerzone). Die St. Pöltner Innenstadt ist rund 28 Autominuten entfernt.

Anbindungen an A1 und A22: **S33 Anschluss „Krems-Süd“ / Übergang Richtung St. Pölten** und **S5 / Stockerauer Schnellstraße Anschluss über Traismauer**

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision

von der finanzierenden Bank !

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap