

**\*\*Wohnen auf höchstem Niveau in Krems an der Donau\*\***



**Objektnummer: 2189/99**

**Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,72 €
<b>USt.:</b>	27,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Enner**









 **LEVANTO**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort und schafft ein Zuhause auf gehobenem Niveau. Großzügig geschnittene Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zwei Terrassen verleihen der Immobilie ein besonderes Wohngefühl.

Der elegante Vorraum führt in eine separate Küche, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer sowie zwei ruhige, komfortable Schlafzimmer. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer wird durch ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt. Die beiden Terrassen auf der Süd- und Nordseite bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Rückzugsort im Freien und laden zu entspannten Momenten ein.

Praktischen Komfort bieten zwei Abstellräume, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive Gemeinschaftsgarten mit atemberaubendem Panoramablick über Krems – ein Ort der Ruhe und Erholung. Abgerundet wird das Angebot durch einen hauseigenen Wellnessbereich mit Sauna, der für zusätzliche Entspannung sorgt.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, begehrter Lage und überzeugt gleichzeitig durch eine hervorragende Anbindung. Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

### Überblick:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC

- Zwei Balkone/Terrassen (Süd- und Nordausrichtung)
- Zwei praktische Abstellräume
- Eigenes Kellerabteil
- Garagenstellplatz
- Fahrradraum
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna
- Allgemeine Grünfläche mit Weitblick

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://levanto.service.immo/registrieren/de) - <https://levanto.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap