

**Wohnen mit Historie und Charme ! \*46m<sup>2</sup> für Ihre Wünsche\***



Wohn- u. Essbereich

**Objektnummer: 6547/4261**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3512 Mautern an der Donau
<b>Nutzfläche:</b>	46,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 326,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,86
<b>Kaufpreis:</b>	162.505,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,99 €
<b>Heizkosten:</b>	41,74 €
<b>USt.:</b>	19,25 €
<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

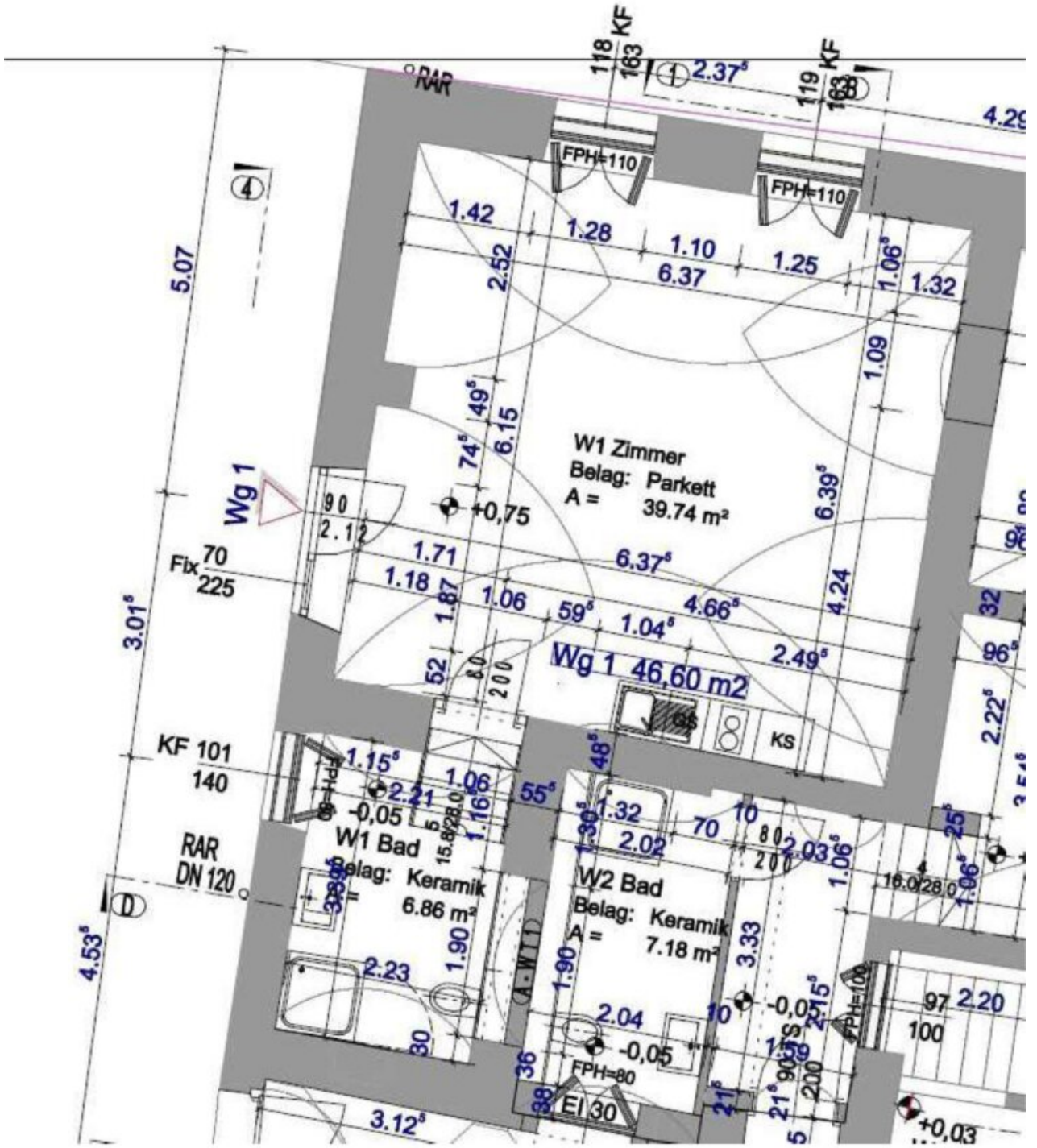
H +43 664 750 55 144











## Objektbeschreibung

### Auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause oder einer Anlagemöglichkeit?

Wir haben die passende Wohnung direkt in Mautern an der Donau für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Nette Wohnung im Erdgeschoß**
- **derzeit bis 30.04.2026 vermietet**
- **Wohnungseigentum in Entstehung** (in diesem Haus stehen 19 Wohnungen unterschiedlicher Größe zum Verkauf, vermietet und bestandsfrei)
- **Nutzfläche** von rund **46,43 m<sup>2</sup>**

bestehend aus 1 Zimmer mit Küche und Wohn- Schlafbereich und Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

- Top Lage für Studenten (3 Autominuten zur DPU, 6 Autominuten zum IMC, 7 Autominuten zur Karl Landsteiner Privatuniversität)
- geschätztes Baujahr 1529, das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz
- **Gegensprechanlage** vorhanden

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Diese Wohnung ist klein aber fein - sie bietet 1 Zimmer, in welchem sich Wohnen, Schlafen und Essen vereinen lassen, das Badezimmer ist tiefer gelegen und über ein paar Stufen begehbar. Dieses ist mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

**Highlights für Sport- u. Entspannungsliebhaber in der Umgebung** - ganz gleich, ob jung oder alt: im Umkreis von rund 15 Autominuten stehen Ihnen sämtliche Indoor und Outdoor Freizeitaktivitäten in Krems an der Donau 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. Das **Badezimmer** ist mit **Fußbodenheizung** ausgestattet.

### **Infrastruktur:**

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

### **Verkehrsanbindung:**

#### **Buslinien:**

- 720 – Regionalbus: Krems an der Donau - Mautern - Rossatz - Aggstein - Schönbüchel - Melk
- 715 – Regionalbus: Krems - Dürnstein - Weißenkirchen - Spitz - Melk (Nordufer der

Donau)

- 717 – Regionalbus (Campus-Shuttle): Krems Bahnhof - Donau-Universität / Kunstmeile
- 718 – Regionalbus: Spitz - Mühldorf - Raxendorf - Pöggstall
- 719 – Regionalbus: Waldviertel - Spitz - Melk - St. Pölten
- 721 – Regionalbus: Emmersdorf - Melk - Anschluss an Westbahn
- WL2 – Wachau-Linie: Krems - Wachauorte entlang der Donau

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 6 Minuten die Kremser Innenstadt (Fußgängerzone). Die St. Pöltner Innenstadt ist rund 26 Autominuten entfernt.

**Autobahnanbindung:** S5 / Stockerauer Schnellstraße Anschluss „Krems-Süd“ sowie „Krems-Ost“ mit Verbindung Richtung St. Pölten und Wien

### **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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap