

## **Großzügiges Reihenhaus – Top Lage am Steindl!**



**Objektnummer: 1519/132**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	54,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems







# Objektbeschreibung

## ? Gepflegtes Reihenhaus in Krems an der Donau

Dieses gepflegte Reihenhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und viel Platz für die ganze Familie.

## ? Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 - inklusive Wohnbereich (+ 2 Zimmer im Dachgeschoss - nachträgliche Bewilligung notwendig)
- Garten + 2 Loggien
- Garage + 2 Stellplätze

## ? Highlights der Immobilie

- ?? Helle, großzügige Räume mit vielseitiger Nutzung
- ? Schön angelegter Garten mit viel Privatsphäre
- ?? Zwei Loggien – ideal zum Entspannen
- ?? Neuwertige Einbauküche für gesellige Stunden
- ? Badezimmer mit barrierefreier moderner Dusche
- ? Separates Gäste-WC

## ? Ausstattung & Komfort

- ?? Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung + Radiatoren)
- ? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- ? Trockener, gefliester Keller:
  - Kellerstüberl
  - Heizraum & Waschküche
  - Direkter Ausgang in den Garten

## ? Besondere Extras

- ? Direkter Zugang von der Loggia im Erdgeschoss in den Garten
- ? Garage + 2 Stellplätze direkt vor dem Haus

## ? Lage

- Ruhige Wohnlage am Steindl
- Zentrumsnähe

- ? Gute Anbindung (City-Bus & Bahnhof schnell erreichbar)
- ? Schulen, Kindergarten & Universität in wenigen Minuten

## ? Wichtiger Hinweis

Der Dachboden umfasst 2 zusätzliche Räume, die jedoch **nicht als Wohnfläche gewidmet bzw. benutzungsbewilligt** und daher nicht in den 4 Zimmern und der Wohnfläche enthalten sind.

## ? Fazit

Dieses Reihenhaus vereint ruhiges Wohnen, großzügigen Platz und eine ausgezeichnete Infrastruktur in einer der schönsten Städte Niederösterreichs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap