

# TOP! REVITALISIERTER STILALTBAU MIT 140m<sup>2</sup> EIGENGARTEN



**Objektnummer: 146217**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,83 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	29,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

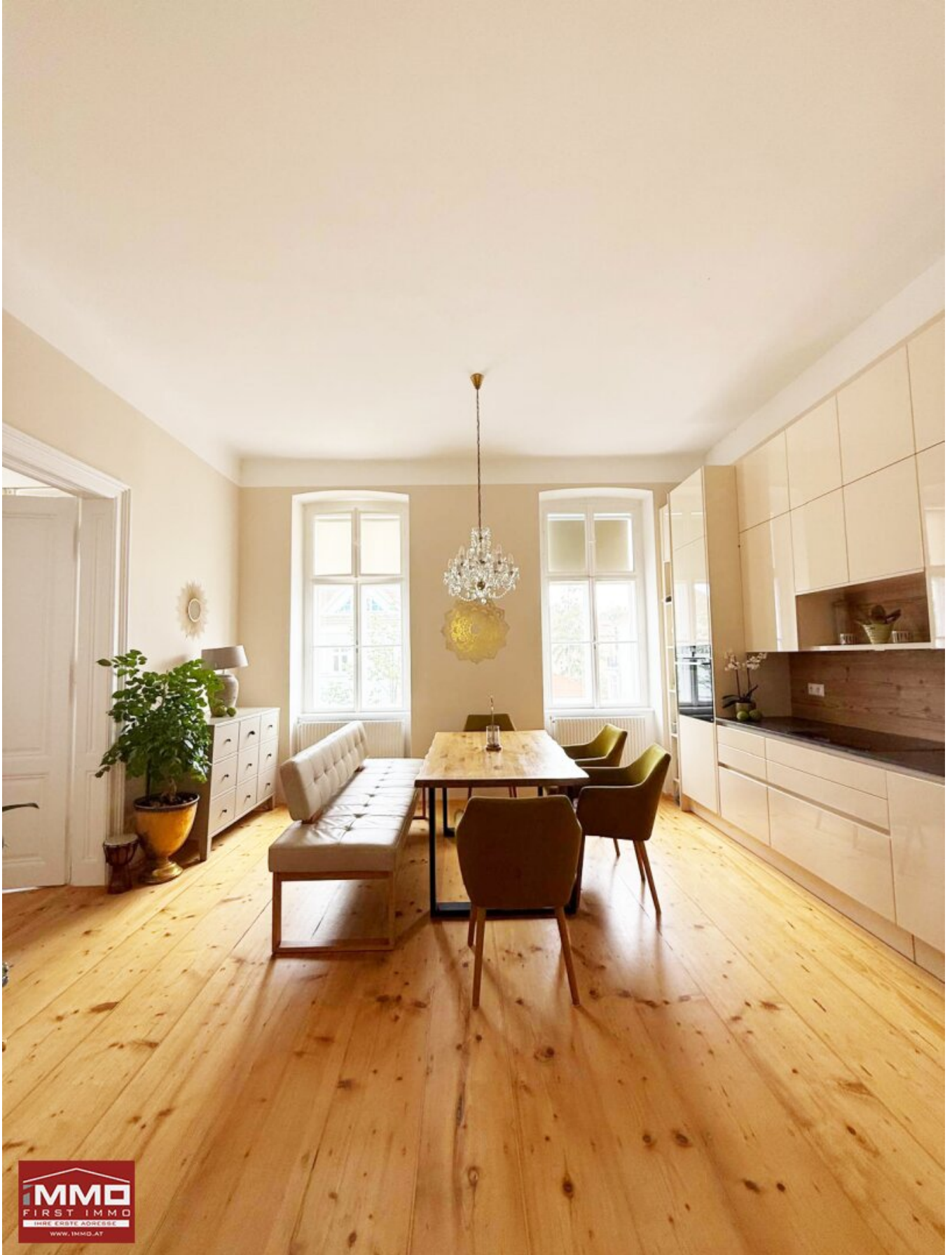
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien











































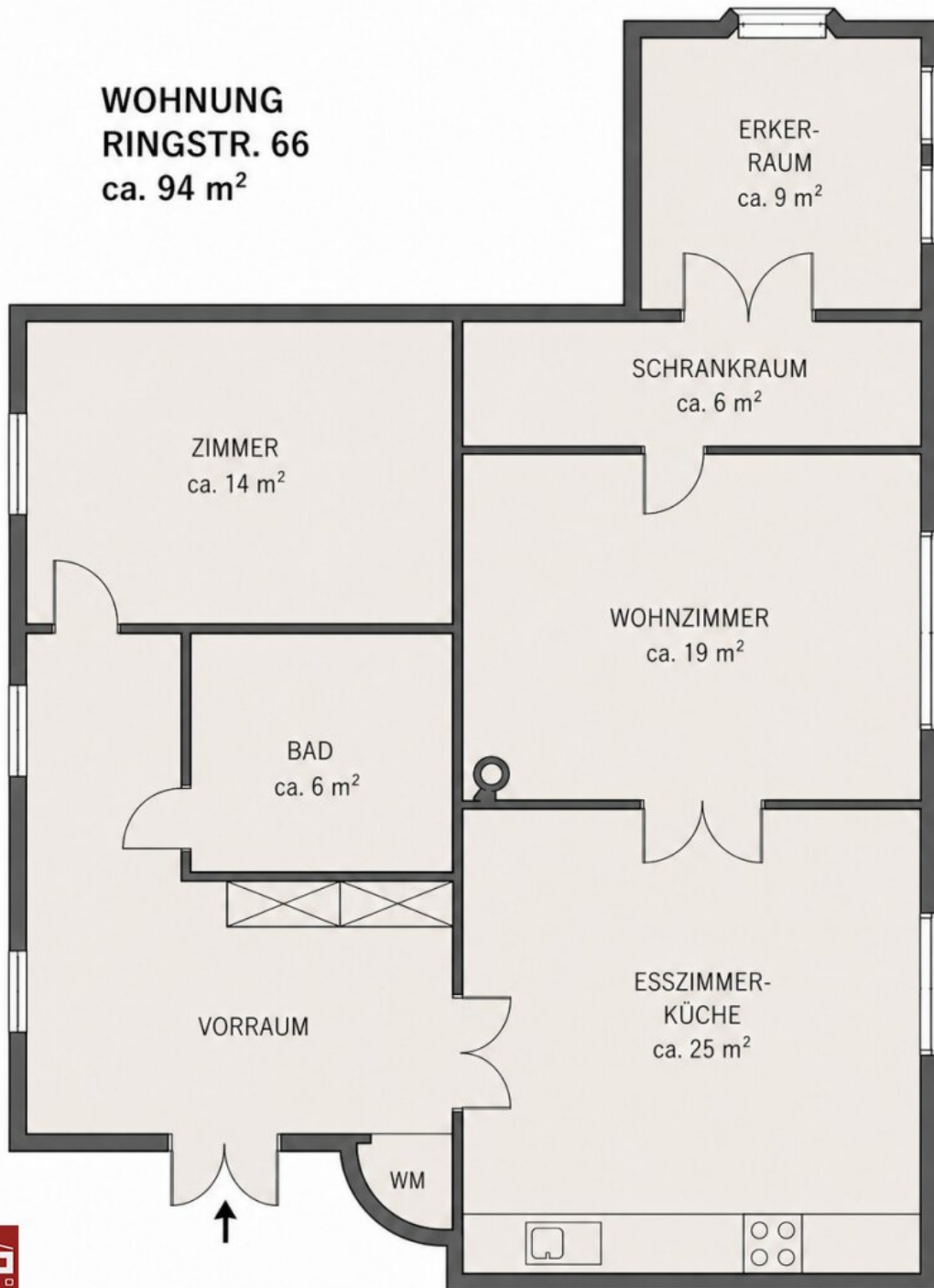
**MMO**  
FIRST IMMO  
IMMOBILIEN & KOMMUNIKATION  
WWW.IMMO.AT







**WOHNUNG**  
**RINGSTR. 66**  
**ca. 94 m<sup>2</sup>**



# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Altbauwohnung mit 140 m<sup>2</sup> Eigengarten in der Nähe der Weinberge und Stein, verbindet den nostalgischen Flair der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume bestechen durch aufgearbeitete Holzböden und original erhaltenen Flügeltüren sowie weiß gestrichene Kastenfenster! Die Wohnung mit ca. 94m<sup>2</sup> befindet sich im 1.OG und ist perfekt für ein Paar geeignet.

## Raumaufteilung

Vorraum, Wohnzimmer mit mächtiger Komplettküche, ruhiges, gartenseitiges Schlafzimmer, freundliches Arbeitszimmer (Erkerzimmer), großzügiges Badezimmer mit Wanne u. Dusche, extra Toilette. Der Wohnung stehen mehrere Kellerräumlichkeiten zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann als zeitlos & modern bezeichnet werden. Im Zuge der Renovierung (2023) wurden alle Leitungen, Kamin renoviert sowie Fenster gestrichen und Aludichtungen vom Tischler verklebt, die Böden geschliffen, ein neues Bad (inkl. Tischlermöbel) und eine neue Küche inkl. hochwertigen Geräten eingebaut. Die Heizung der Wohnung erfolgt über Kombitherme Vaillant VCW AT 196/5-5 ecoTEC, zentral geregelt. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters steht der Wohnung ein Kaminofen: Rika Fox II (Energieausweis: A+, 8 kW, Energieeffizienzindex 115, Raumheizungs-Jahresnutzungsgrad 75,7%, 86% Wirkungsgrad) zur Verfügung.

## Lage

Diese Wohnung befindet sich an der Ringstrasse in Krems an der Donau als City-Highlight in der Wachau, einer Region, die für ihre malerischen Weinberge und ihre atemberaubenden Landschaften entlang der Donau bekannt ist. Zahlreiche Schulen und Universitäten, der zentral gelegene Bahnhof oder die Innenstadt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und mit dem Auto über die S5 nach Wien oder Sankt Pölten.

*\*\*\*Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer) von unserem Team beantwortet werden können\*\*\**

## Allgemein

*Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.*

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap