

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia & TG-Stellplatz**



**Objektnummer: 5753/516648090**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Hönig-Straße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4550 Kremsmünster
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	620,28 €
Kaltmiete	739,00 €
Betriebskosten:	118,72 €
Heizkosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

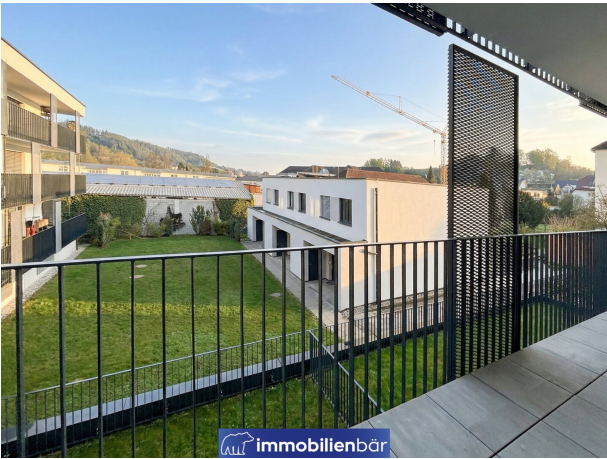
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

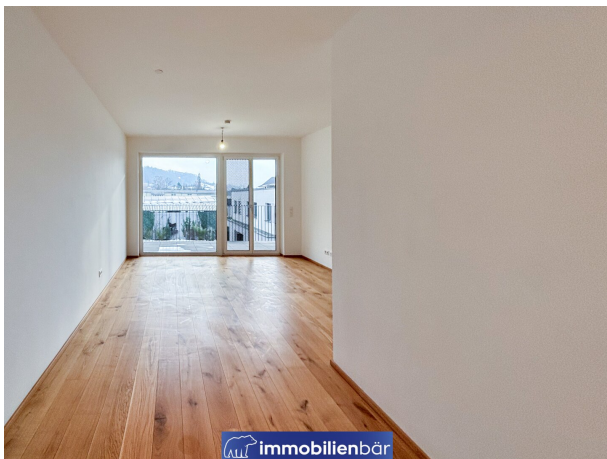
## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach









 KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.



 Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15  
 christoph.blank@immobaer.at





## Objektbeschreibung

Neubauqualität. Zentrale Lage. Durchdachtes Raumkonzept. Diese im Jahr 2021 fertiggestellte Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage direkt im Zentrum von Kremsmünster. Die architektonisch klar gestaltete Hofbauweise verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem geschützten, begrünten Innenbereich.

Top 8 bietet auf ca. 52,18m<sup>2</sup> Wohnfläche ein funktionales und gut proportioniertes 2-Zimmer-Konzept. Der rund ca. 25,95 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen einen fließenden Übergang zur ca. 14,13 m<sup>2</sup> großen Loggia. Die großzügig dimensionierte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für Sitzbereich, Pflanzen oder eine kleine Outdoor-Lounge. Gerade in zentraler Lage stellt dieser geschützte Außenbereich einen besonderen Mehrwert dar. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Raum für Bett, Schrank und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und funktional geplant.

Die gesamte Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt über Lift, Tiefgarage sowie praktische Nebenräume wie Fahrradabstellflächen und Wasch-/Trockenraum. Die Kellerabteile befinden sich im jeweiligen Wohngeschoss, was kurze Wege gewährleistet. Die Kombination aus Neubauqualität, zentraler Infrastruktur und gut vermietbarer Wohnungsgröße macht diese Einheit zu einer nachhaltig attraktiven Immobilie.

## Mietzins

Nettomietzins € 612,66 (brutto)

Betriebskosten Akonto Wohnung € 118,72 (brutto)

Betriebskosten Akonto TG-Stellplatz € 7,62€ (brutto)

Heizkosten Akonto € 140,- (brutto)

Gesamtmietzins € 879,- (brutto)

Kaution € 2.637,-

## Highlights

- Zentrale Lage im Ortszentrum von Kremsmünster

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Loggiazugang
- Überdurchschnittlich große Loggia mit ca. 14,13 m<sup>2</sup>
- Moderne Neubauqualität (Fertigstellung 2021)
- Attraktive Hofbauweise mit begrüntem Innenbereich
- Sehr gut vermietbare Wohnungsgröße
- Komfortabler Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteil
- 1 TG-Stellplatz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <75m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <4.625m

Post <75m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <5.800m

Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap