

## Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



**Objektnummer: 2143/105**

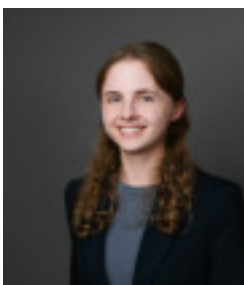
**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	81,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.523,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

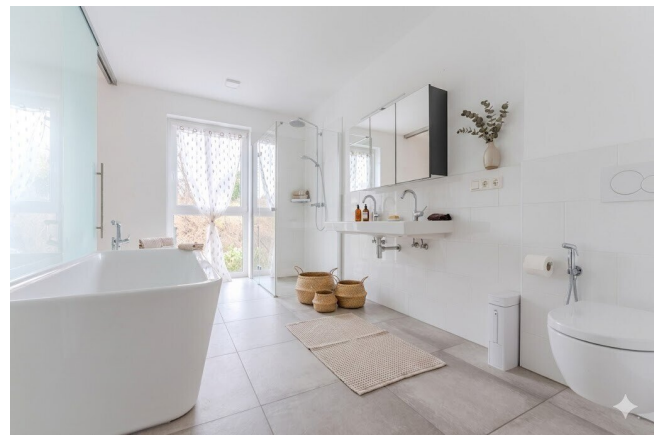
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien



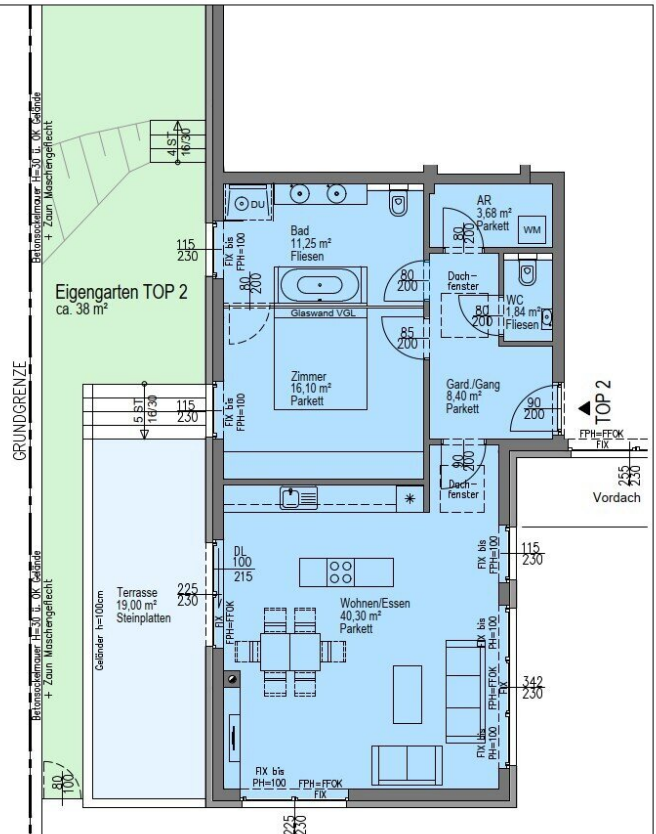
Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)  
**TOP 2**

Wohnen/Essen/Küche	40,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,10 m <sup>2</sup>
Bad	11,25 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	8,40 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>81,57 m<sup>2</sup></b>

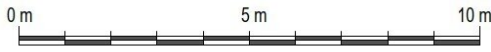
zuzügl.:

Terrasse	19,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 38 m <sup>2</sup>

**Grundriss TOP 2**  
**(Obergeschoß)**  
 Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 2**  
 Obergeschoß M 1:100

# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Nutzungskonzept. Die Wohnfläche beträgt ca. 81,57 m<sup>2</sup> und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Der einladende Vorraum führt in die offene Wohnküche, die den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet. Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum ca. 19 m<sup>2</sup> großen westseitigen Balkon und schafft dadurch einen großzügigen Außenbezug mit hoher Wohnqualität.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet ist. Ergänzend steht ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort erhöht.

Ein besonderes Highlight ist der im Erdgeschoss zugeordnete Gartenanteil mit ca. 38 m<sup>2</sup>, der als zusätzliche private Grünfläche genutzt werden kann und die Wohnung ideal ergänzt.

Die Ausstattung ist hochwertig: Edle Parkettböden, Fußbodenheizung mittels Gas sowie vorbereitete Anschlüsse für Klimaanlage in den Wohnräumen bieten modernen Wohnkomfort. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Optional können ein Garagenplatz oder ein Stellplatz im Außenbereich erworben werden. In der Garage ist bereits die Vorrichtung für eine E-Ladestation vorhanden.

## Investment & Nutzung

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet bis 31.10.2028 und wird derzeit als Praxis genutzt. Die monatlichen Nettomieteinnahmen inkl. Betriebskosten betragen ca. € 1.100,-, was jährlichen Einnahmen inkl. Betriebskosten von rund € 13.200,- entspricht.

Damit stellt diese Immobilie ein attraktives und solides Anlageobjekt dar, das stabile Erträge bietet und gleichzeitig durch die befristete Vermietung auch eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung eröffnet.

Hinweis: Die im Exposé dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert

und visuell aufbereitet, um eine bestmögliche Darstellung der Immobilie zu ermöglichen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap