

Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



Objektnummer: 2143/104

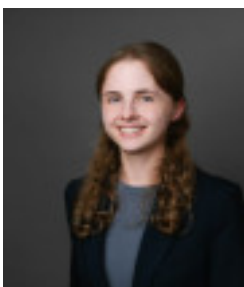
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	81,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.521,50 €
Provisionsangabe:	

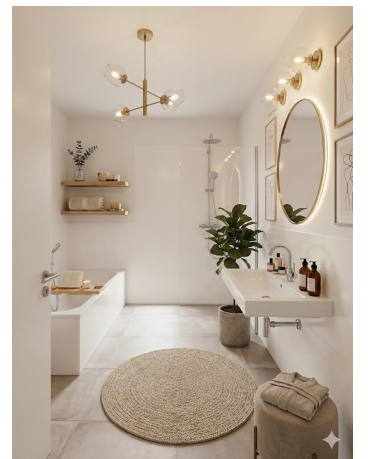
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien



Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

TOP 3

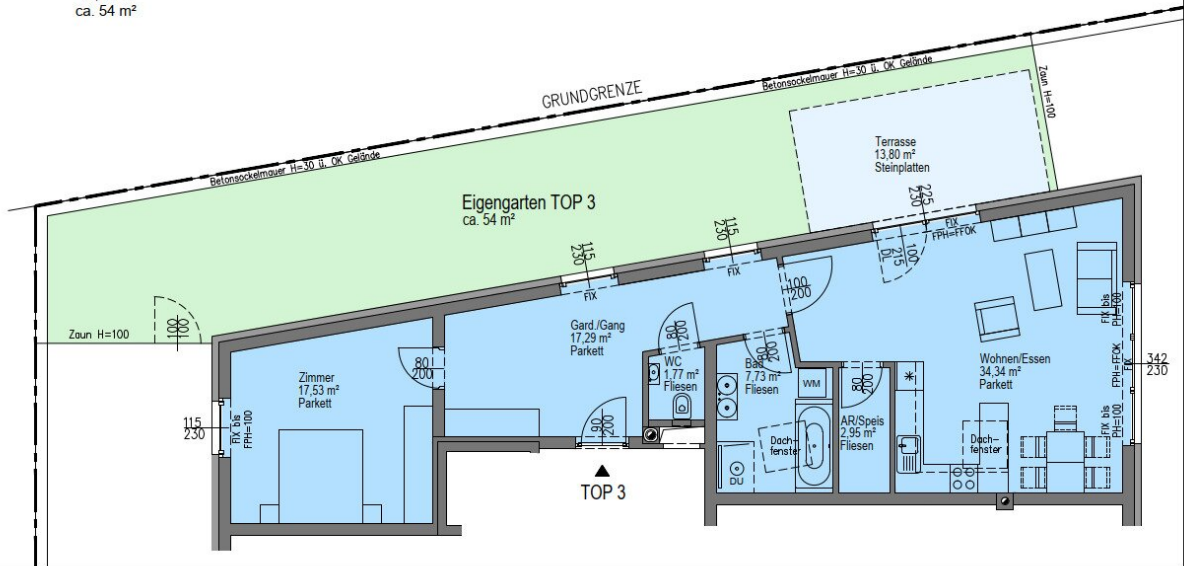
Wohnen/Essen/Küche	34,34 m ²
Schlafzimmer	17,53 m ²
Bad	7,73 m ²
WC	1,77 m ²
AR/Speis	2,95 m ²
Garderobe/Gang	17,29 m ²
WNF gesamt:	81,61 m²

zuzügl.:

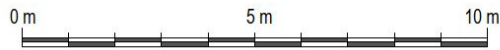
Terrasse	13,80 m ²
Eigengarten	ca. 54 m ²

Grundriss TOP 3
(Obergeschoß)

Maßstab 1:100



M=1:100



TOP 3
Obergeschoß M 1:100

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Nutzfläche beträgt ca. 81,61 m².

Der großzügige Vorraum bildet den einladenden Eingangsbereich der Wohnung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzend stehen ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich, der ein helles und freundliches Wohngefühl schafft. Von hier aus besteht Zugang zum nordseitig ausgerichteten Balkon mit ca. 13,80 m², der einen angenehmen Außenbereich mit ruhiger Atmosphäre bietet.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil im Erdgeschoss mit ca. 54 m², der zusätzlichen privaten Freiraum im Grünen schafft und die Wohnqualität wesentlich erweitert.

Investment & Nutzung

Die Wohnung ist befristet vermietet, das Mietverhältnis läuft von 01.12.2023 bis 31.11.2026. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen inkl. Betriebskosten betragen ca. € 955,-, was jährlichen Einnahmen inkl. Betriebskosten von rund € 11.460,- entspricht. Zusätzlich wird ein Parkplatz um € 50,- monatlich angemietet.

Damit stellt diese Immobilie ein solides Anlageobjekt dar, das stabile Erträge bietet und gleichzeitig durch das absehbare Mietende 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