

## Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



**Objektnummer: 2143/98**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	101,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 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>	449.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.442,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

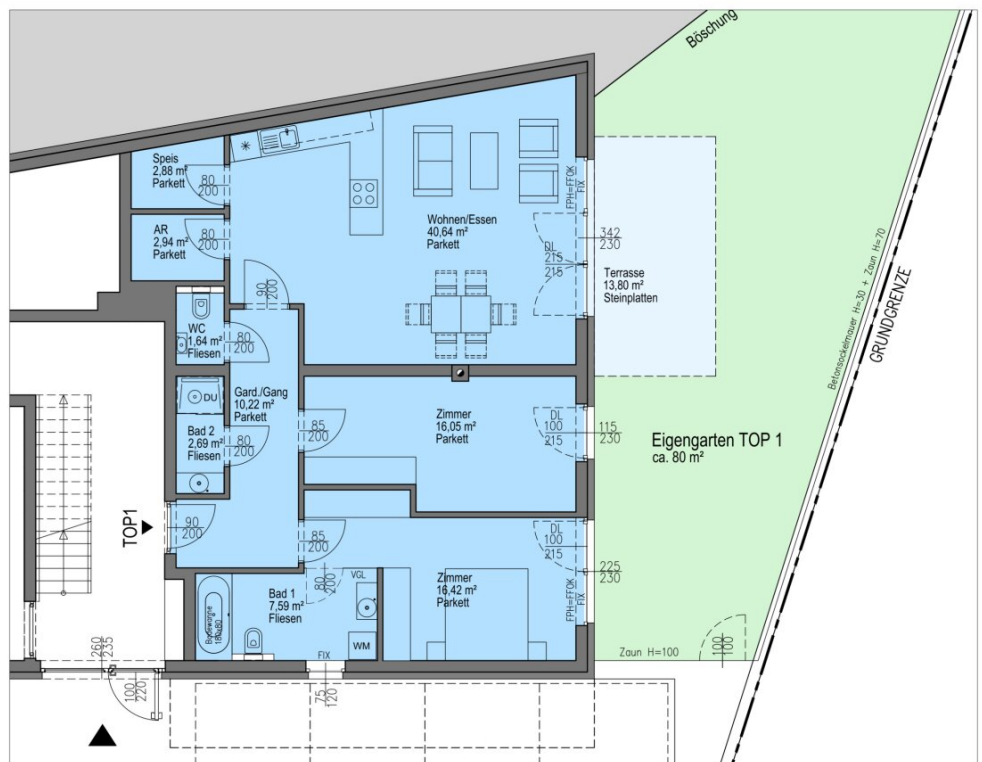




Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

**TOP 1**

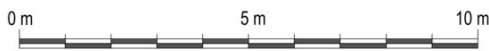
Wohnen/Essen/Küche	40,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,05 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,59 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,69 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Speis	2,88 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,22 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>101,07 m<sup>2</sup></b>
zuzügl.:	
Terrasse	13,80 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 80 m <sup>2</sup>



**Grundriss TOP 1 (Erdgeschoß)**  
Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 1**  
Erdgeschoß M 1:100

# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101,07 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, zwei Badezimmer sowie zwei WCs, wobei eines separat ausgeführt ist. Ein Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das zweite mit einer Badewanne – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 13,80 m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie dem rund 80 m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Die ostseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Morgensonne und ein helles, freundliches Wohngefühl – perfekt für einen entspannten Start in den Tag im eigenen Garten.

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, das Mietverhältnis läuft bis zum 31.03.2028. Die monatlichen Nettomieteinnahmen inkl. Betriebskosten betragen derzeit ca. € 1.140,-, was jährlichen Einnahmen inkl. Betriebskosten von rund € 13.680,- entspricht. Derzeit werden zwei Parkplätze um € 100,- (inkl. USt) im Monat zusätzlich angemietet.

Damit stellt diese Immobilie ein solides Anlageobjekt dar. Gleichzeitig bietet sie durch das absehbare Ende des Mietverhältnisses auch eine attraktive Perspektive zur Eigennutzung in naher Zukunft.

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