

## **Exklusives Wohnen in Kremser Zentrumsnähe!**



**Objektnummer: 2143/119**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.070,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,65 €
<b>USt.:</b>	13,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



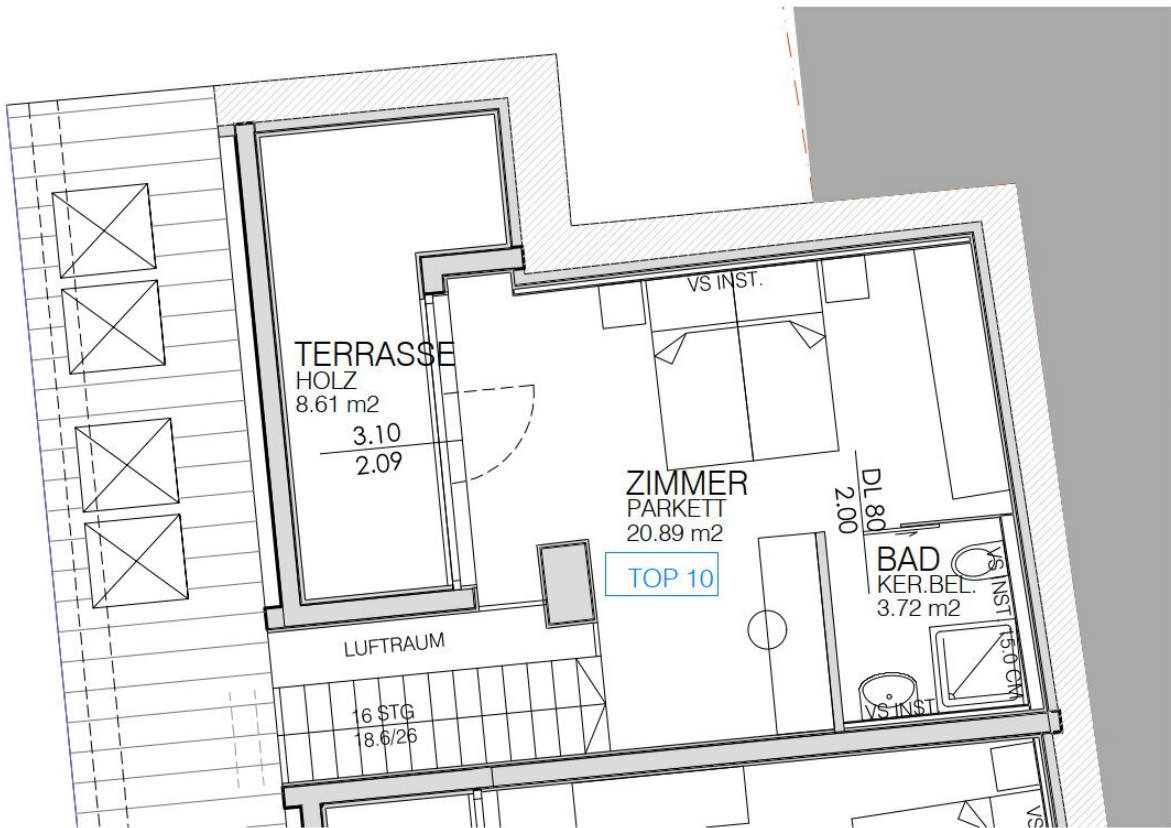
**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b









## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit einer Nutzfläche von ca. 73,97 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen ausgezeichneten Gesamtzustand. Das Dachgeschoss wurde vor rund zwei Jahren neu ausgebaut und präsentiert sich dementsprechend in einem neuwertigen und modernen Zustand.

Auf der unteren Ebene befindet sich der Vorraum mit Zugang zur offenen Wohnküche inklusive moderner Küchenzeile, die durch große Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Über eine Treppe gelangt man in die obere Etage der Maisonettewohnung.

Dort befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC. Vom Schlafzimmer aus besteht zudem direkter Zugang zum ca. 8,61 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Wohnung zeichnet sich insgesamt durch eine sehr helle und lichtdurchflutete Atmosphäre aus, die durch die großzügige Fenstergestaltung zusätzlich unterstrichen wird.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem elegante Parkettböden in den Wohnräumen sowie moderne Fliesen in den Sanitäranlagen und Vorrichtungen für eine Klimaanlage.

Für weiteren Stauraum sorgt eine Lagerbox unmittelbar vor der Liegenschaft, welche der Wohnung zugeordnet ist.

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.01.2030 befristet vermietet und eignet sich daher ideal als Anlageobjekt mit der Perspektive auf künftige Eigennutzung. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund € 971,-, was jährlichen Einnahmen von ca. € 11.652,- entspricht. Daraus ergibt sich eine attraktive Rendite von ca. 2,6 %.

Ein Stellplatz kann optional separat zum Kaufpreis erworben werden.

Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Visualisierungen bzw. Symbolfotos, die dazu dienen, die möglichen Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten der Immobilie besser veranschaulichen zu können.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap