

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



**Objektnummer: 2143/111**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	61,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<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>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.007,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,33 €
<b>Heizkosten:</b>	41,40 €
<b>USt.:</b>	26,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

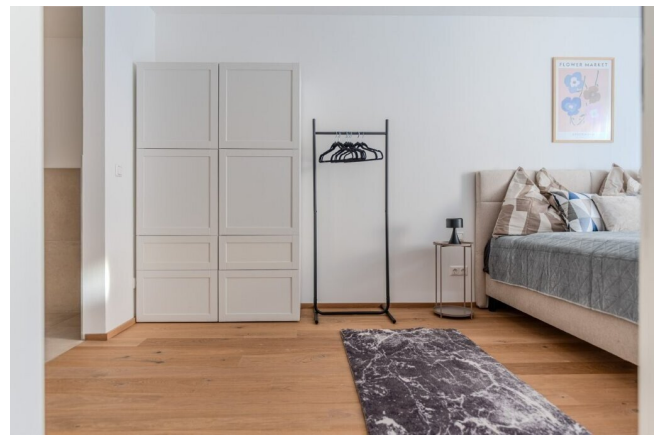
## Ihr Ansprechpartner

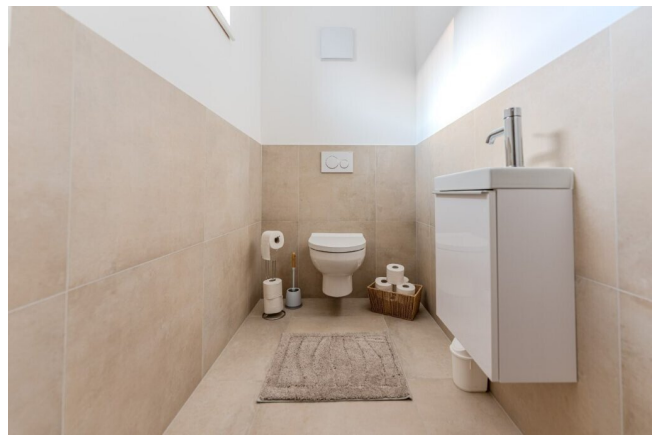


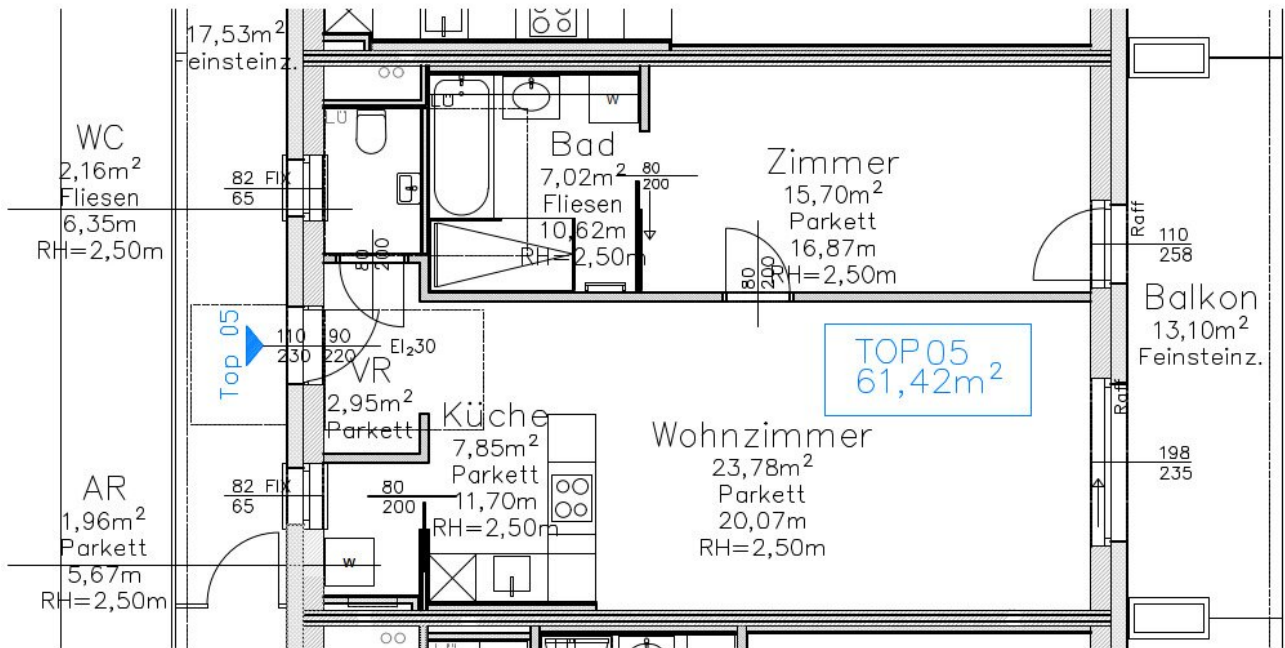
**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH









## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 61,42 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen ausgezeichneten Gesamtzustand. Die Wohnung befindet sich in einem erst vor rund zwei Jahren errichteten Gebäude und präsentiert sich dementsprechend neuwertig.

Über den Vorraum gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie in die Sanitärbereiche. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne und das WC sind separat ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist der ca. 13,10 m<sup>2</sup> große Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

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

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.08.2028 befristet vermietet und eignet sich daher ideal als Anlageobjekt mit der Perspektive auf künftige Eigennutzung. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund € 1.078,-, was jährlichen Einnahmen von ca. € 12.936,- entspricht. Daraus ergibt sich eine attraktive Rendite von ca. 3,5 %.

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

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