

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



**Objektnummer: 2143/110**

**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>	71,50 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>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.566,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,03 €
<b>Heizkosten:</b>	47,67 €
<b>USt.:</b>	31,07 €
<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. 71,50 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 die großzügige Wohnküche mit ca. 32,94 m<sup>2</sup>, welche viel Platz für Wohnen und Essen bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. 11,75 m<sup>2</sup> großen Balkon. Ebenso verfügt das gemütliche Schlafzimmer über einen direkten Zugang zum Balkon und sorgt dadurch für zusätzlichen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

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.

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