Krems Stadt: ein Wohntraum mit grandiosem Ausblick!



Objektnummer: 2425

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

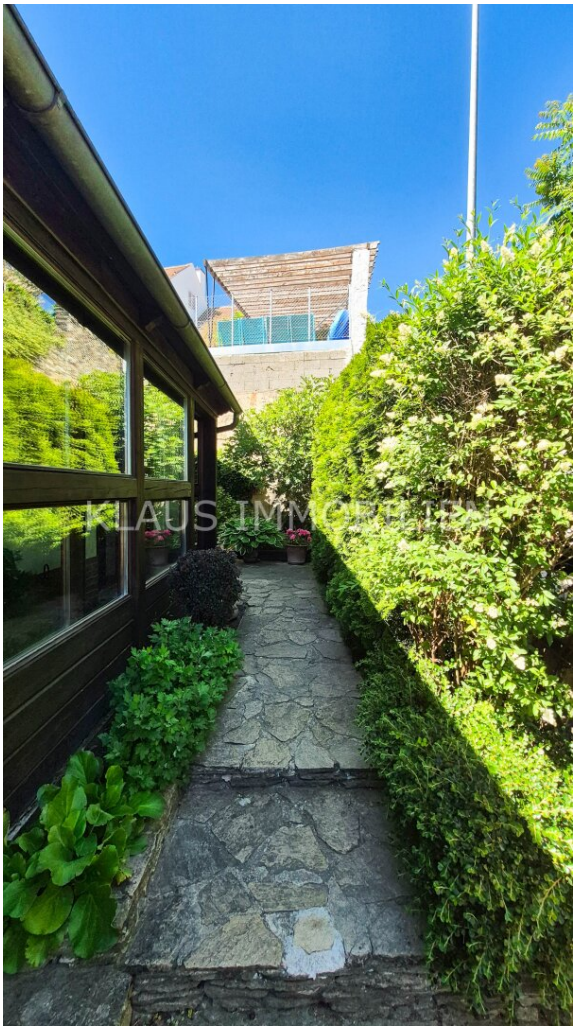
Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN









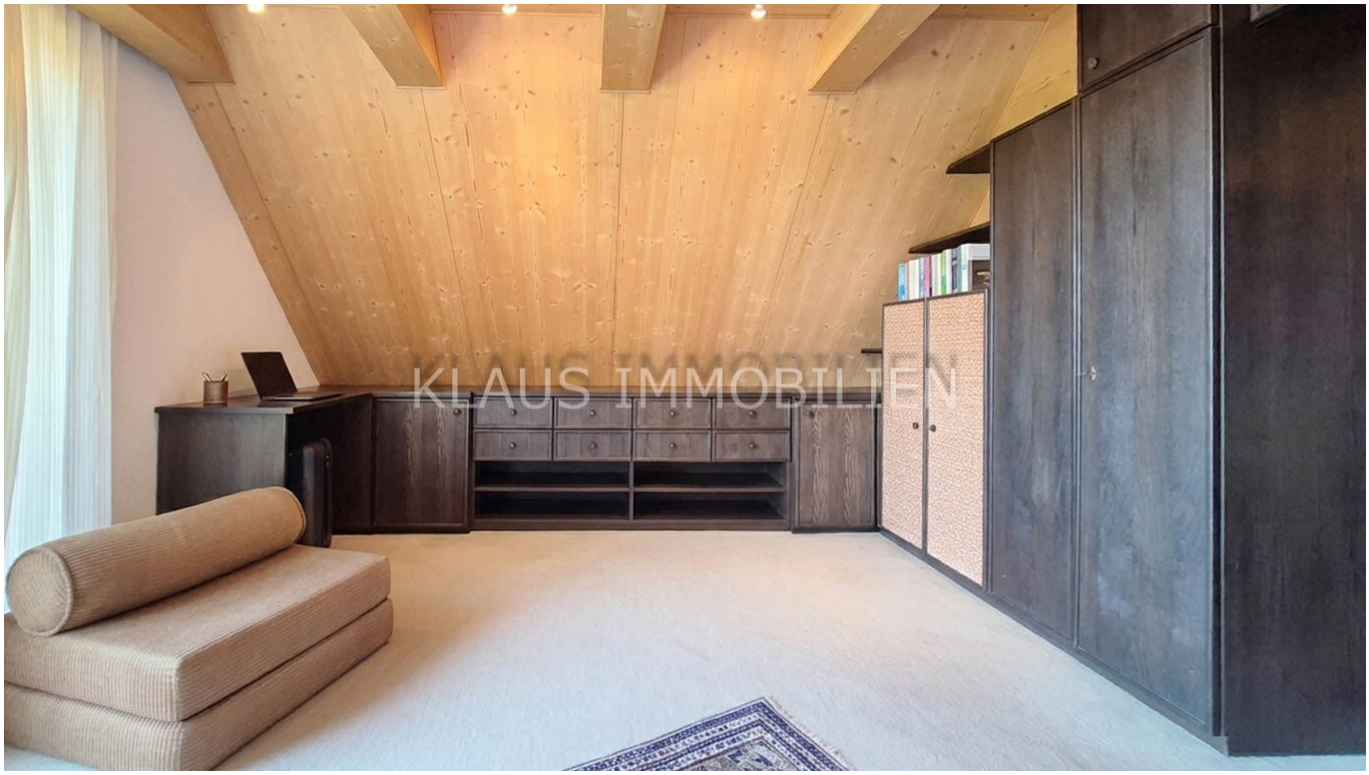










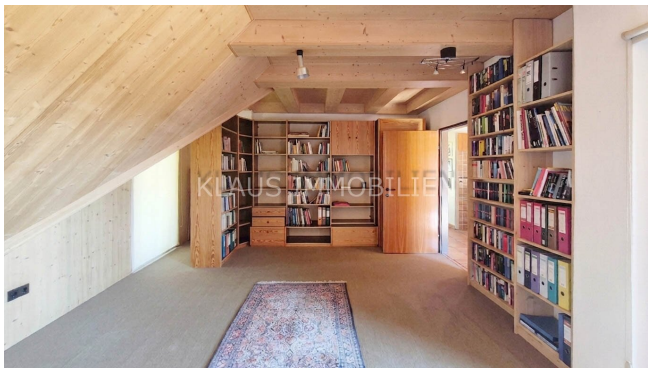

KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN

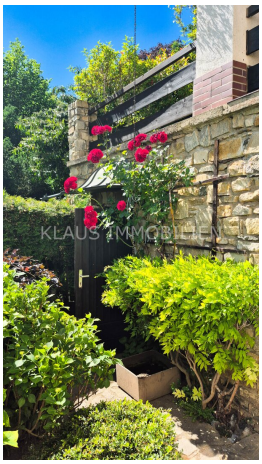

KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN

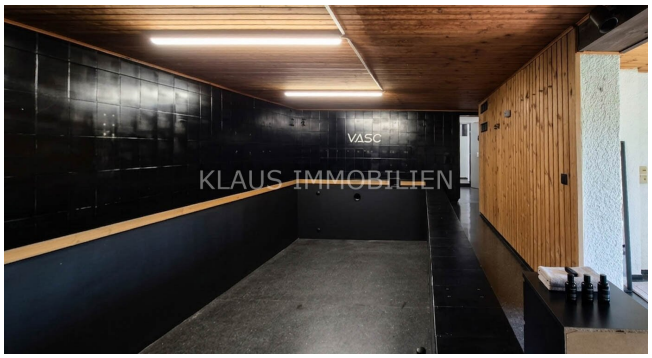

KLAUS IMMOBILIEN

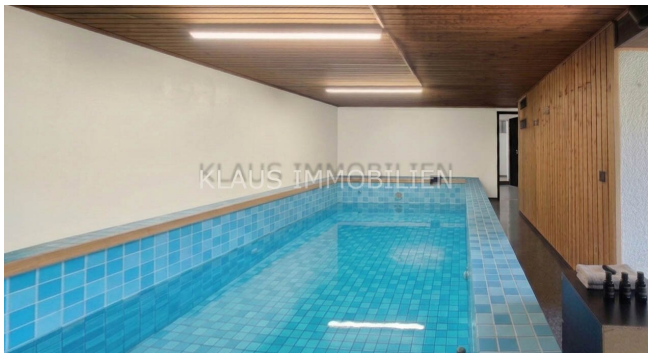


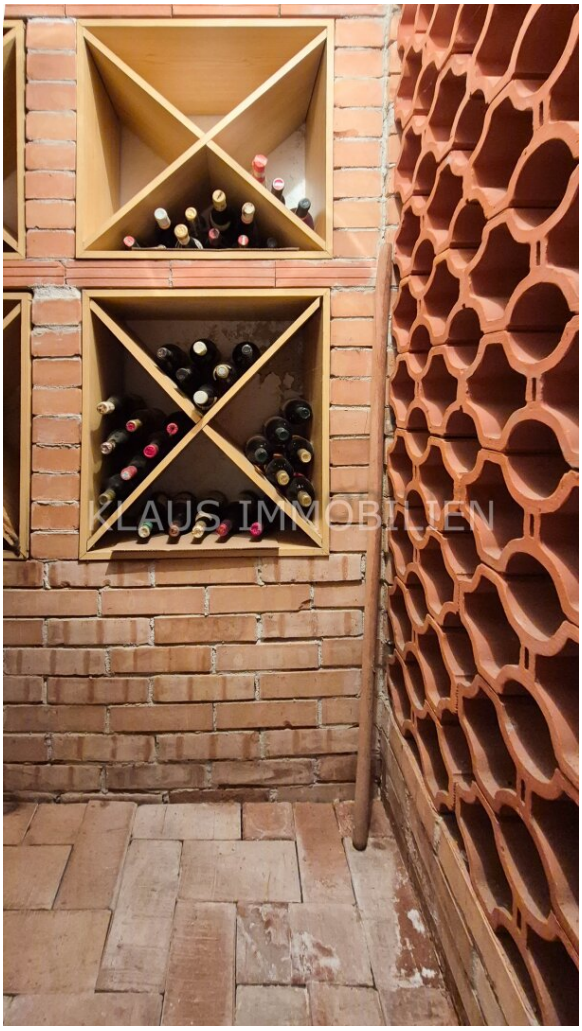





KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN








KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Ausblick, der das Herz berührt

Es gibt Lagen, die man nicht beschreiben kann, man muss sie erleben. In einer der begehrtesten und edelsten Nachbarschaften von Krems, versteckt in einer verkehrsarmen Oase der Ruhe, erwartet Sie ein Zuhause mit Seltenheitswert.

Das wahre Herzstück dieses Hauses ist seine unvergleichliche Perspektive: Egal, ob Sie morgens mit einer Tasse Kaffee auf den Balkon treten oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen, die Stadt liegt Ihnen hier in jedem Moment zu Füßen. Ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue verzaubert.

Die inneren Werte im Überblick

- die Wohnfläche mit ca. 154 m² voller Gemütlichkeit, verteilt auf

  3 charmante Etagen und 5 Zimmer

- eine separate flexible Einliegerwohnung mit 2 Zimmern

- Das Grundstück hat ca. 418 m² mit einem liebevollen, wunderbar pflegeleichten Garten

- Ihre private Wellness-Oase mit einem Indoorpool & Sauna mit ebenerdigem Gartenzugang

- ein Versprechen: 3 Balkone, 3 mal pure Aussichts-Liebe

Ein Rundgang durch Ihr neues Zuhause

Dieses Haus wurde dafür geschaffen, das Leben zu genießen. Die kluge Aufteilung über drei Etagen bietet Raum für gemeinsame Momente und herrlich viel Platz für Individualität.

Das Haupthaus: Wo die Sonne den Tag begrüßt

Hauptwohnbereich: Obere Etagen

Der Lebensmittelpunkt des Hauses besticht durch Helligkeit und die ständige visuelle Verbindung zur charmanten Stadt Krems.

- Das Wohnzimmer: Großzügig geschnitten und mit direktem Zugang zum Wohnzimmerterrasse. Ihr Logenplatz über der Stadt.

- Die privaten Rückzugsorte: oberste Etage. Sowohl das große Elternschlafzimmer als auch das gemütliche Kinderzimmer verfügen über jeweils eigene Balkone. Aufwachen, heraustreten und den Blick über Krems schweifen lassen gehört hier zum Alltag.

Das Plus an Flexibilität: Die Einliegerwohnung

Im Haus integriert befindet sich eine voll ausgestattete, separate Einliegerwohnung. Sie eignet sich perfekt für Teenager, Gäste, als Home Office oder zur Vermietung:

- 2 Zimmer

- Eigene Küche & Badezimmer

- Eigener Balkon, natürlich ebenfalls mit dem traumhaften Stadtblick und grandiosem Ausblick

Ob zur Vermietung an Studenten, für heranwachsende Kinder, liebe Gäste, oder als inspirierende Praxis, die integrierte Einliegerwohnung ist ein echtes Allround-Talent. Natürlich ebenfalls mit grandiosem Stadtblick, bietet sie vollkommene Unabhängigkeit.

Wellness für die Seele: Pool, Sauna & Garten

Das Gartengeschoss hält ein ganz besonderes Lebensgefühl für Sie bereit. Tauchen Sie im eigenen Indoorpool ab oder entspannen Sie in der Sauna. Das Schönste daran? Nach dem Saunagang spazieren Sie einfach barfuß und ebenerdig hinaus in den pflegeleichten Garten. Ein grünes Refugium, das Ihnen Entspannung schenkt, ohne Ihnen am Wochenende viel Arbeit zu machen.

Die Lage: Ein Logenplatz in gehobener Nachbarschaft

Dieses Anwesen verbindet das Beste aus zwei Welten: Sie wohnen in einer absolut

verkehrsberuhigten, noblen Oase der Ruhe, in der man die Vögel zwitschern hört. Gleichzeitig ist das lebendige, kulturelle und kulinarische Herz der Stadt Krems nur einen kleinen Sprung entfernt.

Ein seltenes Juwel: Häuser in dieser absoluten Toplage, gemeinsam mit diesem Ausblick und Extras wie Pool und Einliegerwohnung, werden nur sehr selten zum Kauf angeboten.

Verlieben Sie sich selbst bei einer privaten Besichtigung und lassen Sie diesen Ausblick auf sich wirken. Wir freuen uns auf Sie!

Bewertungsübersicht:

Bauteil	errechnete Werte in €	
Grund und Boden ca. 416 m²	332800	m² Preis 780,- bis 1.100,-
Wohnhaus ca. 154 m²	491260	m² Preis 3.190,-
Summe der Einzelteile	824060	

?... rufen Sie uns an, wir erzählen Ihnen gerne mehr darüber!

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich. Bilder teilweise gerendert, KI generiert

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14–tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap