

**Gemütliche 2,5 Zimmerwohnung mit Loggia in  
Zentrumsnähe**



**Objektnummer: 5908/1819**  
**Eine Immobilie von ABRA IC 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>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Gesamtmiete</b>	849,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	627,75 €
<b>Kaltmiete</b>	771,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,06 €
<b>USt.:</b>	77,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

MV Erstellung: 291,60 inkl. Ust.

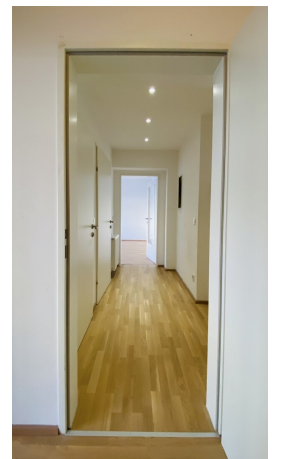
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

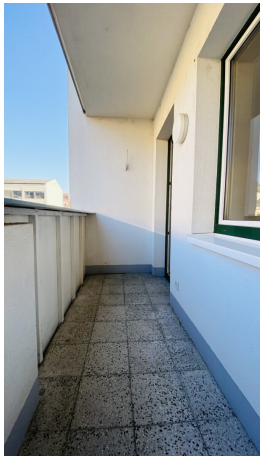
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Stadler**









# Objektbeschreibung

## Lage

**Die Liegenschaft liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage in Krems an der Donau, dem Tor zur Wachau.**

**In unmittelbarer Nähe befinden sich die Karl Landsteiner Universität, sowie die IMC Fachhochschule. Die DPU ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Kremser Fußgängerzone, Geschäfte, Cafés und Restaurants des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut.**

## Das Haus

**Gepflegtes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit Fernwärmeversorgung (Etagenheizung) und Tiefgarage.**

## Die Wohnung

**diese in sehr gepflegtem Zustand befindliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia liegt im 2. Obergeschoss.**

**Über den Vorraum gelangt man in den großzügigen Wohn-Ess-Raum mit direktem Zugang zur Loggia. Die separate, voll ausgestattete Einbauküche (Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank) sowie WC und Duschbad sind getrennt angeordnet. Das Schlafzimmer wird vom Flur aus über einen praktischen Schrankraum erschlossen, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hochwertiges Fertigparkett unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.**

**Die durchdachte Raumaufteilung und die unmittelbare Nähe zu den Hochschulen machen die Wohnung besonders für Studierende sowie Pendler interessant.**

**Beziehbar ab 1. August 2026. Das Mietverhältnis wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen.**

**Optional steht ein PKW?Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung (€ 88,- / Monat, brutto).**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.