

Kompakt wohnen, zentral leben – Dachgeschosswohnung mit Ausblick



Objektnummer: 7446/577
Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	1974
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	620,00 €
Kaltmiete (netto)	380,45 €
Kaltmiete	495,45 €
Betriebskosten:	115,00 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	49,55 €
Infos zu Preis:	

Strom und Versicherung exkl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Gebeshuber









Jasmin Gebeshuber

Immobilienmaklerassistenz



Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1974 errichtet und 2009 umfassend thermisch saniert. Ein solider Altbau, der heute energetisch auf einem guten Stand steht. Die Wohnung selbst wurde renoviert und zeigt sich mit durchgehendem Laminatboden hell und pflegeleicht.

Im Zentrum steht ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Kochnische, der Raum, in dem sich der Alltag abspielt, zum Kochen, Essen und Entspannen gleichermaßen geeignet. Das separate Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort, getrennt vom Wohnbereich. Ein großzügiger Vorraum schafft Platz für Garderobe und Stauraum, wie man ihn in modernen Neubauten selten findet. Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette runden den Wohnbereich ab.

Nach draußen geht's über die mitbenutzbare Gartenfläche des Hauses. Ideal für alle, die frische Luft schätzen, ohne sich um Rasenmähen und Heckenschnitt kümmern zu wollen. Und weil man ganz oben wohnt, gibt's noch etwas obendrauf: einen freien Blick auf die Kremsmauer, der sich besonders am Abend genießen lässt.

Küche kann gegen Kautions vom akt. Mieter abgelöst werden. Details nach Erstgespräch.

Wohnung:

- Wohnzimmer mit Kochnische
- Schlafzimmer, separat
- Vorraum mit Abstellmöglichkeiten
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette, separat
- Wohnfläche gesamt: ca. 50 m²

Nebenräume:

- Kellerabteil / Abstellraum
- Fahrradraum, separat

Im Außenbereich:

- Gartennutzung (Mitbenützung)
- PKW-Stellplatz

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Zentrale Lage ohne Kompromisse

Nahversorger und Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreicht. Wer den Alltag ohne Auto organisieren will, ist hier goldrichtig.

Ausblick auf die Kremsmauer

Die Aussicht vom obersten Stockwerk ist kein Zufall, sondern ein echter Mehrwert, den man sich mit keiner anderen Wohnung im Haus teilt.

Durchdachte Nebenräume

Kellerabteil und separater Fahrradraum schaffen Platz für alles, was in der Wohnung selbst keinen Platz findet.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und sind ohne Gewähr.

Es wird darauf hingewiesen, dass die verwendeten Fotos mittels KI aufbereitet wurden, darum kann es teilweise von der Realität abweichen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap