Großzügige 3-Zimmer/Büro möblierte Übergabe!



Objektnummer: 8651

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	91,23 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 97,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

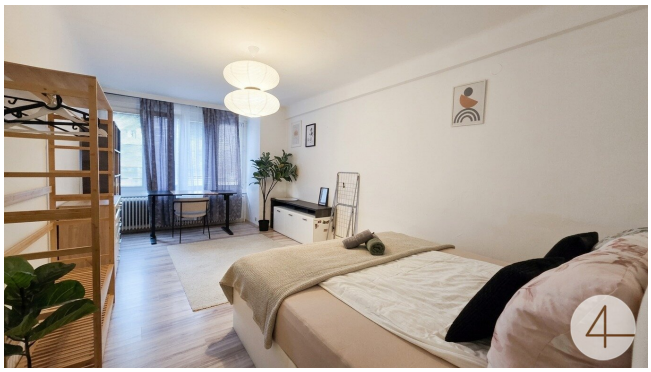
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vermietetes Wohnungseigentumsobjekt (Stiege 3, Top V) in der Wohnhausanlage Bahnhofplatz 14–18 in Krems an der Donau. Die Einheit liegt im 1. Stock des Hauses Bahnhofplatz 16 mit Personenaufzug und bietet rund 91 m² Nutzfläche.

Die Aufteilung: drei Schlafzimmer, Küche mit Essplatz, großzügiges Vorzimmer, Bad und separates WC. Die Einheit wird vollmöbliert übergeben. Beheizt wird über eine Gas-Kombitherme in der Einheit; Strom und Heizung tragen die Mieter.

Die drei Zimmer sind einzeln möbliert an Studierende vermietet – je € 590,– monatlich inkl. Betriebskosten und Internet, in Summe € 1.770,– pro Monat bzw. € 21.240,– im Jahr. Die Verträge laufen ab 01.09.2026 mit Mindestdauer bis Jänner/Februar 2027 und verlängern sich bei Bedarf; die Mietverträge werden vom Käufer übernommen. Nach Abzug der monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung bleiben rund € 1.160,– im Monat.

Das Objekt ist im Grundbuch als Büro gewidmet und wird derzeit als Wohnung genutzt

Kosten (Vorschreibung ab 1.1.2026): BK-Akonto 404,51 netto / 444,96 brutto + Rücklage 165,10 = **610,06 €/Monat**

Rücklage gesamte Anlage **494.813 €** per 31.12.2025

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.