

## **RARITÄT: EINZIGARTIGE LAGE MIT HERRLICHEM FERNBLICK**



**Objektnummer: 1633/474**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau          |
| Baujahr:                      | 2012                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 95,30 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 650.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 298,38 €                         |
| Heizkosten:                   | 72,50 €                          |
| USt.:                         | 44,02 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



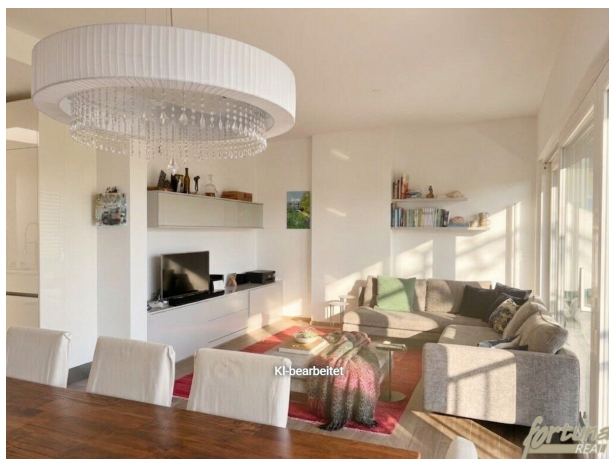
**Mag. Martina Gruber**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10



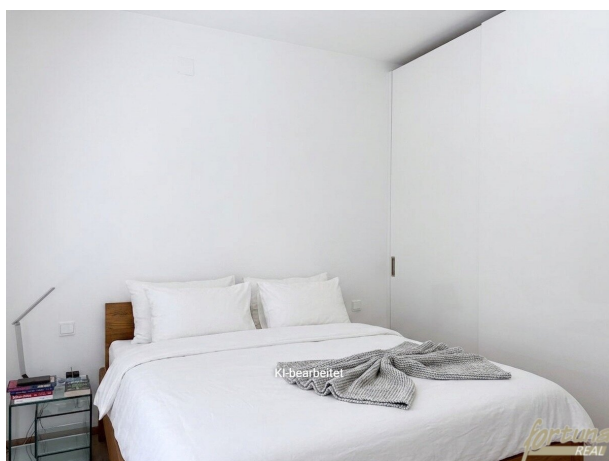


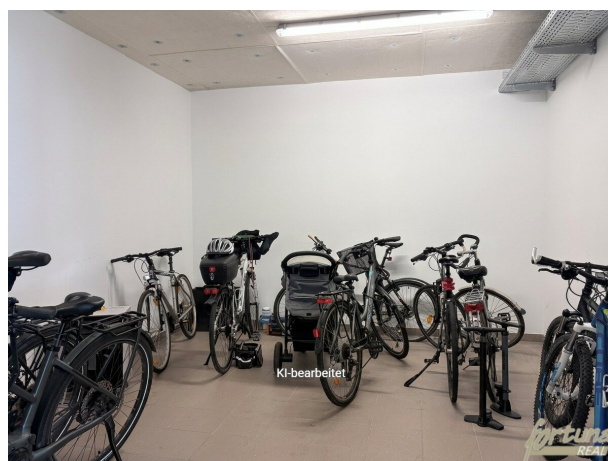
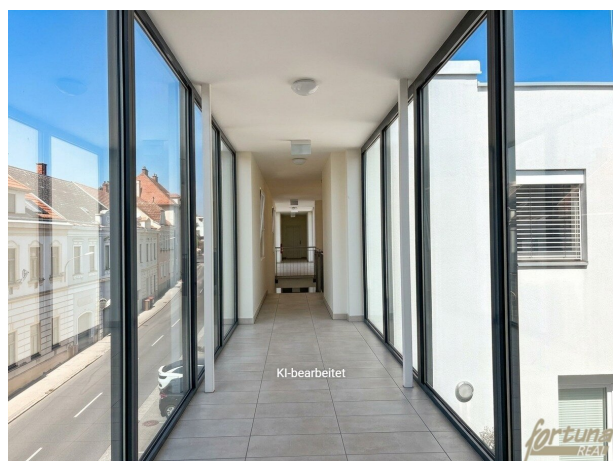




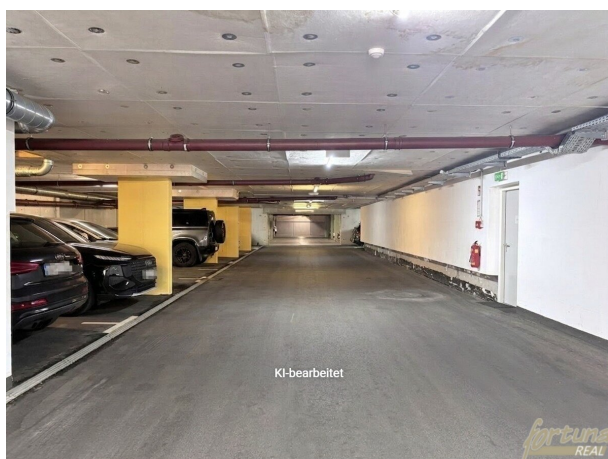
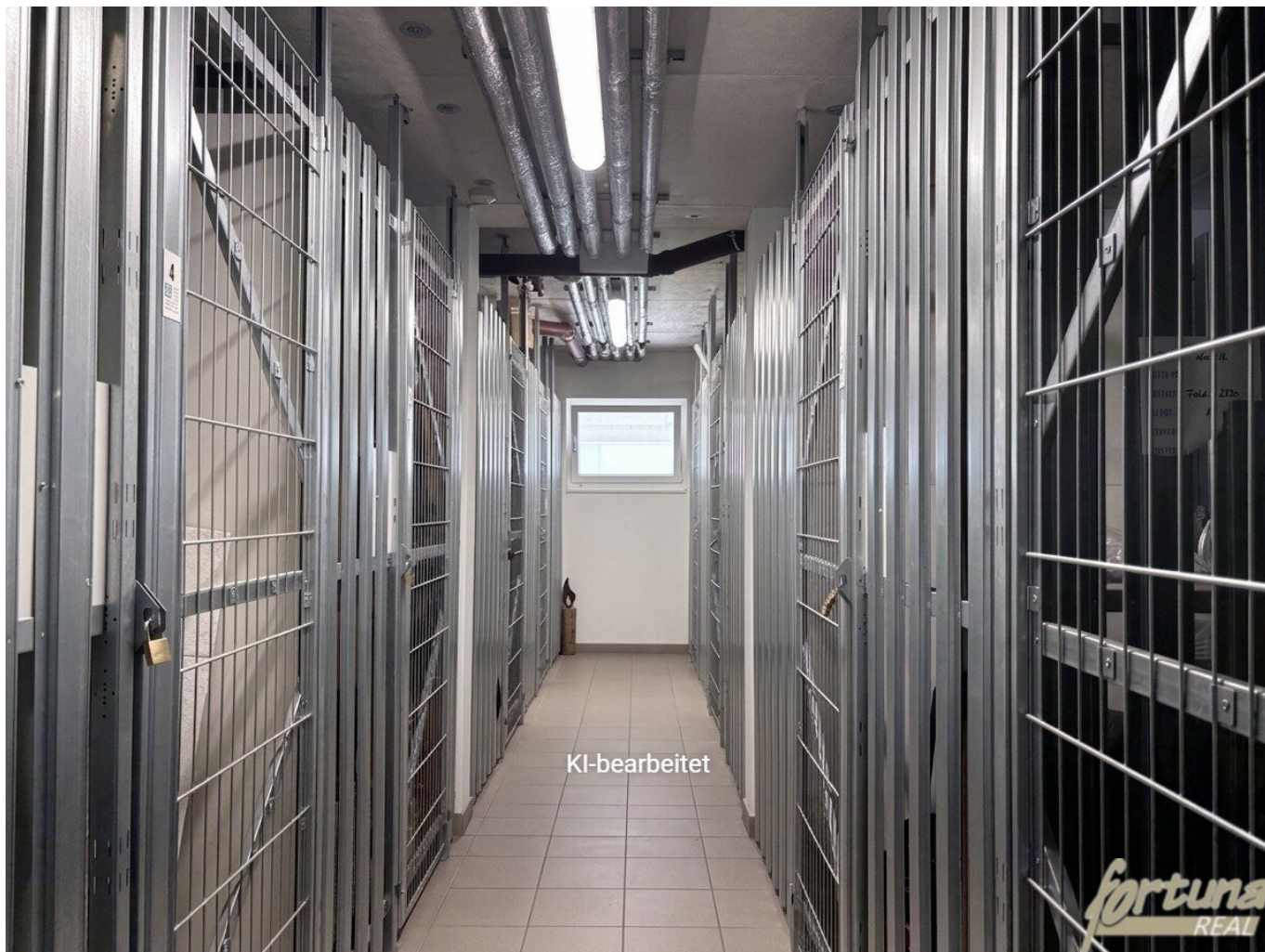
















## Objektbeschreibung

Diese Wohnung begeistert mit einem außergewöhnlichen Fernblick über die Stadt bis hin zum Stift Göttweig.

### DURCHDACHTES WOHNKONZEPT

Die rund 22 m<sup>2</sup> große Terrasse ist teilweise überdacht. Der geschützte Sitzbereich im östlichen Teil lässt sich sowohl an heißen als auch an kühleren Tagen angenehm nutzen. Der offene Terrassenbereich profitiert von ganztägiger Sonneneinstrahlung. Aufgrund der durchdachten Bauweise gelangt die direkte Sonne vorwiegend in der kühleren Jahreszeit in den Wohnbereich.

Bodentiefe Verglasungen und zusätzliche Lichtschächte schaffen ein helles, freundliches Raumgefühl. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoß und hat dennoch keine Dachschrägen.

### HOHE AUSSTATTUNGSQUALITÄT

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- elektrisch bedienbare Außenbeschattung
- Designer-Küche, bereits im Kaufpreis inkludiert
- hochwertige Sanitärausstattung
- maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer
- hochwertiger Kamin im Wohnbereich
- Einlagerungsraum im Tiefgeschoß



- Personenaufzug
- Tiefgarage

**Hinweis:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist verpflichtend zum Preis von EUR 25.000,– dazuzukaufen. Die monatliche Betriebskostenvorschreibung für den Stellplatz beträgt derzeit EUR 24,87 zuzüglich 20 % USt.

Kontaktieren Sie uns gerne über das Anfrageformular. Sie erhalten umgehend ein ausführliches Exposé mit der Objektadresse und weiteren Informationen. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### **Hinweis zu den Fotos:**

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, wurden die Fotos zum Schutz der Privatsphäre des Mieters mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Dabei wurden insbesondere Farben und Belichtung optimiert sowie persönliche Gegenstände entfernt oder durch neutrale, digital erzeugte Elemente ersetzt. Der bauliche Zustand und die Ausstattung des Kaufobjektes wurden nicht verändert. Bei einer persönlichen Besichtigung können Sie sich selbstverständlich einen eigenen Eindruck von der Wohnung verschaffen.

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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap