

## **Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung, Nähe Steiner Tor**



**Objektnummer: 5435**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1888                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,63 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 115,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,39                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 893,49 €                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 567,93 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 706,40 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 138,47 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 97,04 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 90,05 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler, verkehrsberuhigter Lage von Krems an der Donau.

Das ehrwürdige, fünfstöckige Gebäude stammt aus dem Jahr 1888 und wurde 2015 komplett saniert. Die Liegenschaft befindet sich in besonders zentraler Lage, nahe der Altstadt von Krems, und dennoch erreichen Sie die Donau innerhalb von nur etwa 10 Minuten. Die Haupträume sind mit wunderschönem Parkettboden, die Nassräume mit zeitlosen, eleganten Steinfliesen ausgestattet.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und steht ab 1. November 2026 zur Verfügung. Eine Besichtigung ist bereits jetzt nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Sie betreten die ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung im Hochparterre und gelangen in einen großzügigen Vorraum. Von hier aus befindet sich rechter Hand das Badezimmer, welches in hellen Beige-Tönen verflies ist und mit einer Duschkabine sowie einer Toilette ausgestattet ist. Zudem bietet es ausreichend Platz und einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Geradeaus gelangen Sie in die großzügige, offene Wohnküche mit ca. 27 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke sowie eine großzügige Couchlandschaft. Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet somit jeglichen Komfort. Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick auf die nahegelegenen grünen Bäume.

Der Schlafbereich bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und geräumige Schränke. Auch hier sorgt ein Fenster für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Zu der Bruttomiete werden zusätzlich Heizkosten, aktuell in Höhe von € 97,07 zzgl. 20 % USt., verrechnet. Somit beläuft sich die Gesamtbelastung derzeit auf € 893,49 inkl. USt.

Durch die zentrale Lage und die Nähe zu Universitäten sowie zum Bahnhof bietet die Wohnung eine hervorragende und flexible Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in kürzester Zeit erreichbar. Nähere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte unserem Exposé.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser entzückenden Immobilie und vereinbaren Sie bereits jetzt einen Besichtigungstermin.

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap