

## **Bieterverfahren | Haus mit Weitblick am Schlossberg in Krems**



**Objektnummer: 2101**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Schloßberg              |
| Art:                          | Haus                    |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr:                      | 1910                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                |
| Alter:                        | Altbau                  |
| Wohnfläche:                   | 160,00 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | F 239,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,62                  |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €            |
| Sonstige Kosten:              | 105,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



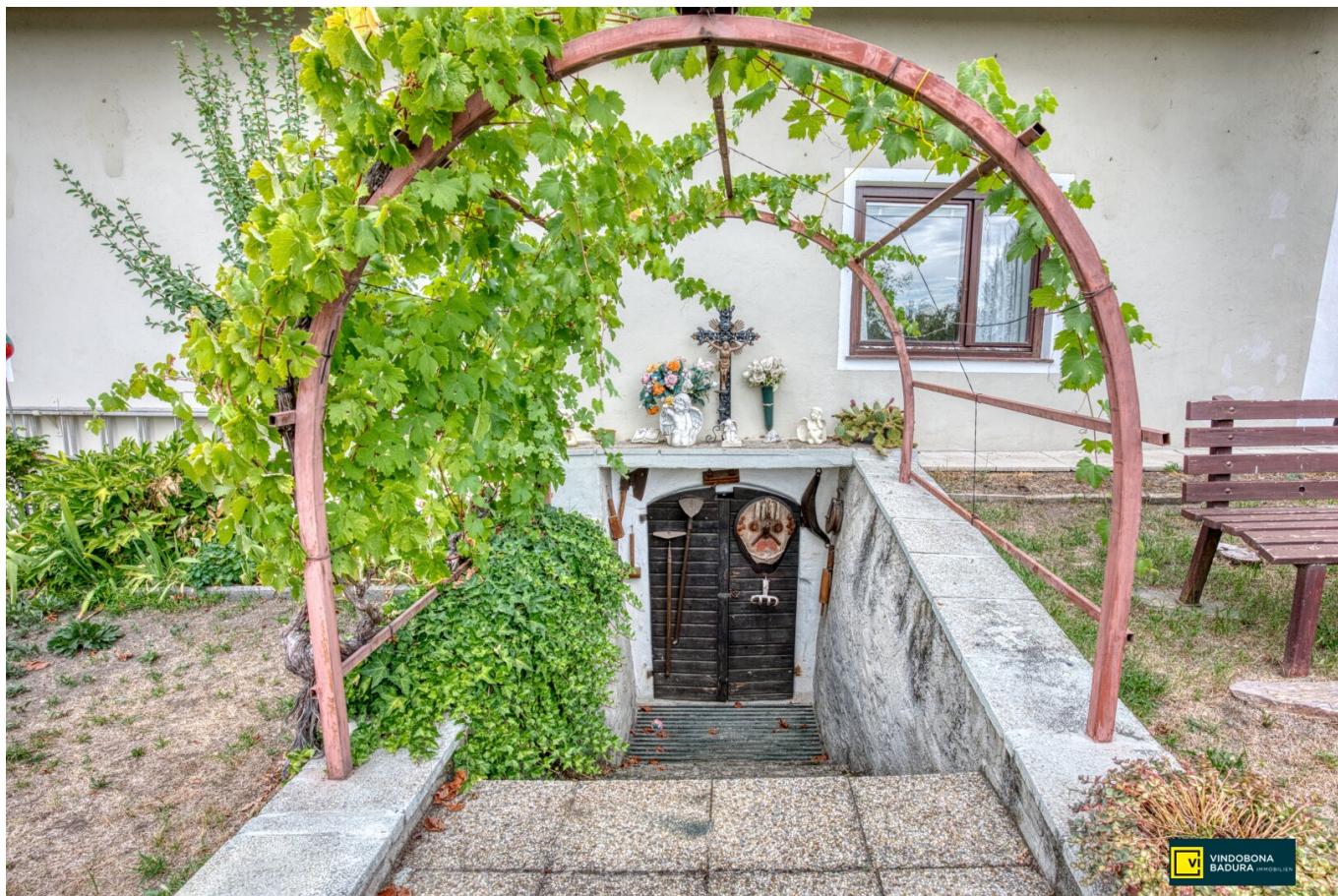
**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien

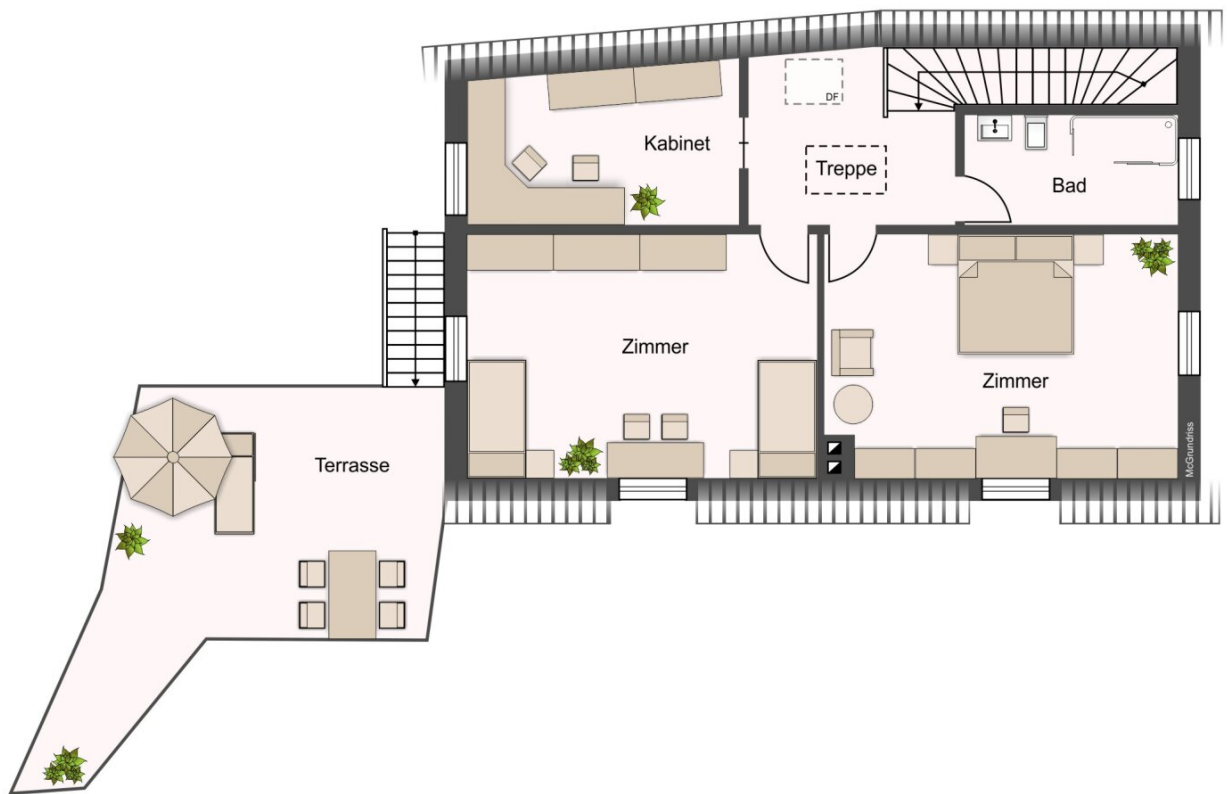












# Objektbeschreibung

*„DIESE IMMOBILIE WIRD IN FORM EINES DIGITALEN ANGEBOTSPROZESSES VERMITTELT.*

*DAS BEDEUTET, DER ANGEZEIGTE PREIS IST EIN STARTPREIS UND KANN IM LAUFE DES PROZESSES HÖHER SEIN“*

## DAS ANGEBOT

Das Einfamilienhaus bietet ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und befindet sich auf einem ca. 281 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1910. Der Dachausbau wurde 1980 errichtet.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, großer Vorraum, WC, eine geräumige Küche mit Essplatz sowie ein weiteres Zimmer. Das Dachgeschoss verfügt über drei Zimmer, ein separates WC und ein vor rund fünf Jahren modernisiertes Tageslichtbad mit Glasdusche.

Das Haus ist nicht direkt mit dem Pkw erreichbar. Von den öffentlichen, für Anrainer vorgesehenen Parkmöglichkeiten führt ein rund 100 Meter langer, ansteigender Fußweg zur Liegenschaft.

Das Objekt richtet sich daher gezielt an mobile Käufer, die keine Zufahrt bis vor die Haustür benötigen und dafür eine besondere Aussichtslage nahe der Altstadt von Krems-Stein suchen. Für Personen, die einen barrierefreien Zugang benötigen, ist die Liegenschaft nicht geeignet.

## DIE ECKDATEN

- Terrasse
- kein Keller
- sofort verfügbar

- vier Zimmer zuzüglich Küche
- ca. 281 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Garten mit Weinreben und Donaublick
- Badezimmer vor ca. fünf Jahren modernisiert
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- Werkstatt und zwei Abstellräume
- kein eigener Pkw-Stellplatz
- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- separates WC
- Gasheizung

Der Garten bietet einen weiten Blick über die Dächer und Kirchtürme von Krems-Stein bis zur Donau und in Richtung Stift Göttweig.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand. Je nach persönlichen Ansprüchen sind Modernisierungen einzuplanen. Bei den Neben- und Abstellräumen besteht teilweise Renovierungsbedarf.

**Eine interessante Gelegenheit für aktive Singles, Paare oder Familien, die ein Haus mit Garten, ausreichend Wohnfläche und besonderer Aussicht in Stadtnähe suchen.**

**BESICHTIGUNGSTERMIN**

**Sonntag, 27. September 2026**

**von 10:00 bis 13:00 Uhr**

Wir ersuchen um vorherige Anmeldung. Weitere Direktbesichtigungstermine sind nicht vorgesehen.

*Verbinden Sie diesen Termin und besuchen Sie die wunderbare Wachau!!*

**Weitere Fotos und Dokumente erhalten Sie gerne nach schriftlicher Anfrage!**

#### **DIGITALES BIETERVERFAHREN**

„DIESE IMMOBILIE WIRD IN FORM EINES DIGITALEN ANGEBOTSPROZESSES VERMITTELT. Es handelt sich hierbei um einen transparenten, strukturierten, dynamischen und zeitgemäßen Verkaufsprozess DER ANGEZEIGTE PREIS IST EIN RICHTPREIS UND KANN VOM TATSÄCHLICHEN KAUFPREIS ABWEICHEN. Start des Angebotsabgabe: [Zur Angebotsabgabe!](#)

#### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap