

Großzügige DG-Wohnung in TOP-LAGE



Wohnzimmer

Objektnummer: 8164/2885

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	162,64 €
USt.:	19,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



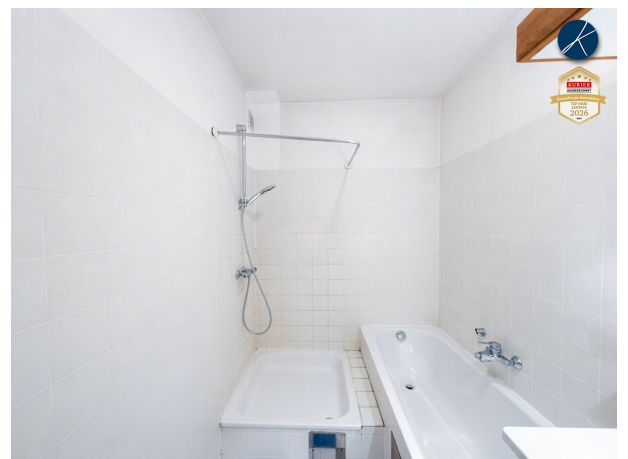
Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems



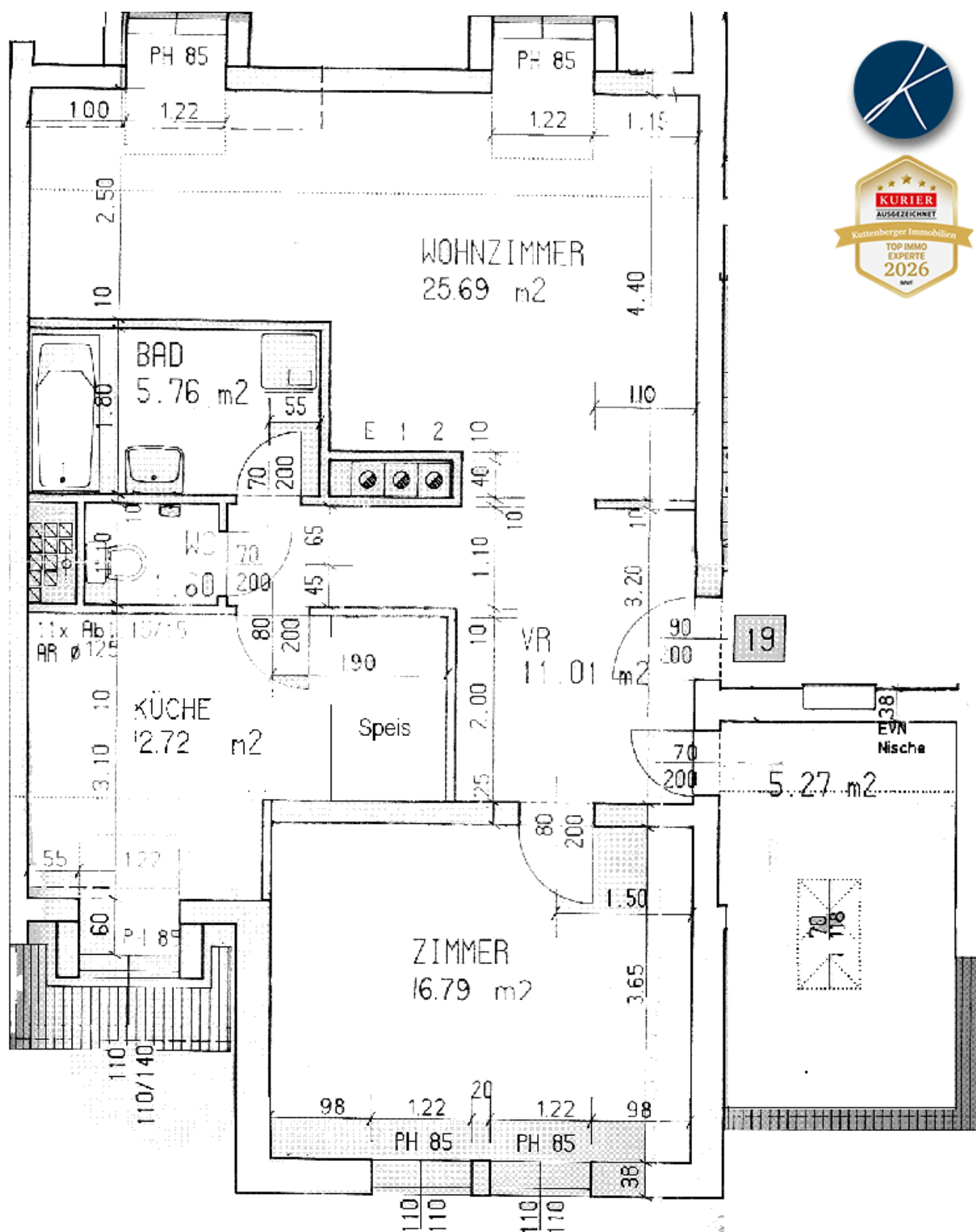
Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

A computer monitor displaying a website. The website has a white background with a blue header. The main content area has three icons: a house, a building, and a document. The text on the screen reads 'Welche Immobilie möchten Sie bewerten?'. Below the icons are three buttons: 'Einfamilienhaus', 'Wohnung', and 'Mehrfamilienhaus oder Gewerbetraum'. A 'Weiter' button is at the bottom right.









Objektbeschreibung

Großzügige DG-Wohnung in TOP-LAGE

Zum Verkauf gelangt diese **helle, großzügige** und **TOP gelegene** Wohnung im Dachgeschoss am Kremser **Langenloiser Berg**.

Das Objekt ist in einer im Jahr **1995 erbauten** Wohnhausanlage zu finden.

Lage:

Gelegen am prominenten **Langenloiser Berg** in Krems, bietet dieses Objekt nicht nur eine spektakuläre **Aussicht ins Grüne**, sondern ist auch zentral genug gelegen, um binnen 2 Minuten die Kremser Innenstadt mit dem Auto zu erreichen.

Eine Bushaltestelle unmittelbar vor der Haustüre ist ebenso vorhanden.

Raumaufteilung:

Vorraum | Wohnzimmer | Badezimmer | WC | Küche mit Speis | Kabinett | Schlafzimmer

Seit Errichtung wurden die **Fenster erneuert**, welche durch **3-fach verglaste Josko Fenster mit Fliegengitter** getauscht wurden.

Die Anlage wird mittels **Fernwärme** beheizt.

Die aktuelle **Rücklage** mit Stichtag **31.12.2025** beläuft sich auf ca. **€109.000,-**

Die **Betriebskosten** inkl. Rücklage und Verwaltungshonorar belaufen sich auf **€290,04 inkl. USt.**

Weiters wird ein **Kellerabteil** mitverkauft.

Ein **überdachter Parkplatz** ist ebenso Teil des Objektes.

Der Kaufpreis liegt bei **€275.000,-**

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: **0676 7704900 - Maximilian Hieke**

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- [- - - Verkaufsberatung anfragen - - -](#)
- [- - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -](#)
- [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP**

IMMO EXPERTE 2026! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

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