Exklusives Gartenapartment mit Südwest-Terrasse und Eigengarten

Wohnzimmer 2

Objektnummer: 7939/2300163323

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,00 m²
Keller:	3,53 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	228,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

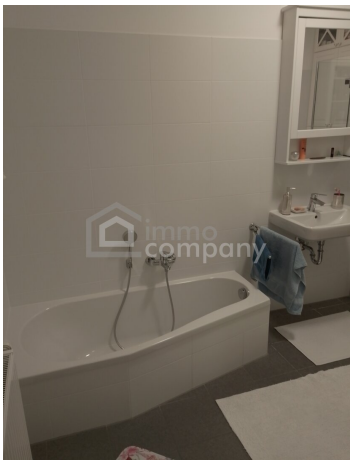
Dr. Max Haberich

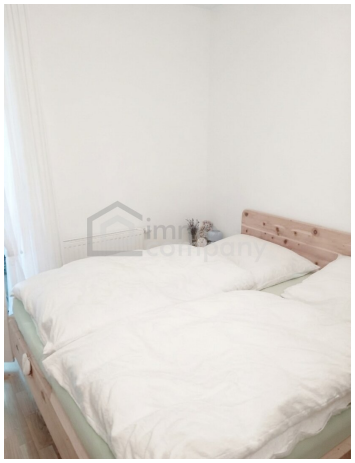
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 1841003

Gerne stehe ich Ihn ermin zur Verfügung.





15/11-1

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint die Vorzüge einer zentral gelegenen Stadtwohnung mit dem besonderen Wohngefühl eines eigenen Gartens.

- **Hochwertige 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung** mit ca. 54 m² Wohnfläche
- **31 m² privater Eigengarten** in sonniger Südwest-Ausrichtung
- **9,9 m² großzügige Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Stilvolle **Maßküche im Landhausstil mit hochwertigen Miele-Geräten**
- Elegantes Badezimmer mit **Walk-in-Dusche, Badewanne und Infrarotkabine**
- Hochwertige **Holzböden** und großzügige, individuell geplante Stauraumlösungen
- **Garagenplatz (20.000€) und Kellerabteil**
- Lift sowie **barrierearmer Zugang mit Treppenlift**
- Kontrollierte Wohnraumlüftung und **Fernwärme**
- **Teil-/vollmöbliert** und daher ohne großen Aufwand sofort beziehbar
- Attraktive zentrale Lage zwischen **Altstadt, Donau und Hochschulstandort**
- **DPU und IMC in wenigen Gehminuten erreichbar**

- **Sofort verfügbar**

Auf rund **54 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumgestaltung und den großzügigen Außenbereich überzeugt.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Hochwertige Holzböden, durchdachte Stauraumlösungen und die vorhandene Möblierung ermöglichen einen unkomplizierten Einzug und machen die Wohnung zu einem Zuhause, das ohne umfangreiche Adaptierungen sofort genutzt werden kann.

Der offen und freundlich gestaltete Wohnbereich bildet gemeinsam mit der **maßgefertigten Küche im eleganten Landhausstil** den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige Ausstattung mit **Miele-Geräten** verbindet ansprechendes Design mit Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich: Die **9,9 m² große Terrasse** geht direkt in den rund **31 m² großen Eigengarten** über. Durch die Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier besonders angenehme Lichtverhältnisse und schaffen sich einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt – ideal zum Frühstücken, Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Auch das Badezimmer präsentiert sich hochwertig und komfortabel. Neben einer modernen **Walk-in-Dusche** steht eine Badewanne zur Verfügung. Eine **Infrarotkabine** ergänzt den privaten Wellnessbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **Garagenplatz für 20.000€, Keller, Lift und einen barrierearmen Zugang mit Treppenlift**. Die Wohnung verfügt zudem über kontrollierte Wohnraumlüftung und Fernwärme. Die vorhandene Möblierung kann – je nach Vereinbarung – übernommen werden.

Die **Kasernstraße 11–15** befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven Lage von Krems an der Donau. Hier verbinden sich kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens mit der Nähe zur historischen Altstadt und zur Donau.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zu den renommierten Bildungseinrichtungen **DPU und IMC**, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Damit bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus **urbaner Lebensqualität, hervorragender Erreichbarkeit und privatem Freiraum**. Die zentrale Lage und die Nähe zu den Hochschulen machen das Objekt darüber hinaus auch für Anleger interessant.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **hochwertiges Wohnen, einen eigenen Garten und eine zentrale Lage in Krems** miteinander verbinden möchten. Vermietung an Studenten möglich!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap