Großzügiges Wohnen über den Dächern von Krems – mit Dachterrasse und Altstadtflair



Objektnummer: 2463/42

Eine Immobilie von CVA Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1600
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	172,48 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 222,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,90
Gesamtmiete	1.972,01 €
Kaltmiete (netto)	951,86 €
Kaltmiete	1.454,55 €
Betriebskosten:	355,62 €
Heizkosten:	310,00 €
USt.:	207,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Pucher

CVA Group GmbH
Im Wirtschaftspark 16
3494 Theiß

















Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Wohneinheit erstreckt sich über das **2. Obergeschoss und das Dachgeschoss** und bietet auf rund **172,48 m² Nutzfläche** viel Raum für individuelles Wohnen.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnküche, drei weitere Zimmer, zwei Bäder mit WCs sowie großzügige Vorräume**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **Dachterrasse und eine Loggia**, die zusätzlichen Freiraum und besondere Aufenthaltsqualität schaffen.

Ein **offener Kamin und ein Einzelofen** unterstreichen den wohnlichen Charakter und sorgen gemeinsam mit der Gas-Zentralheizung für eine besondere Atmosphäre. Die Einheit wird **möbliert** angeboten.

Durch die Kombination aus Großzügigkeit, historischem Umfeld und privaten Außenflächen entsteht ein Wohngefühl, das in dieser zentralen Altstadtlage nur selten zu finden ist.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap