Moderne Neubauwohnung mit Terrasse – Kurzzeitvermietung erlaubt! vermietet bis 31.01.2027



Objektnummer: 8760

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	156,33 €
Heizkosten:	41,40 €
USt.:	26,99 €

Provisionsangabe:

10.770,00 €

Ihr Ansprechpartner



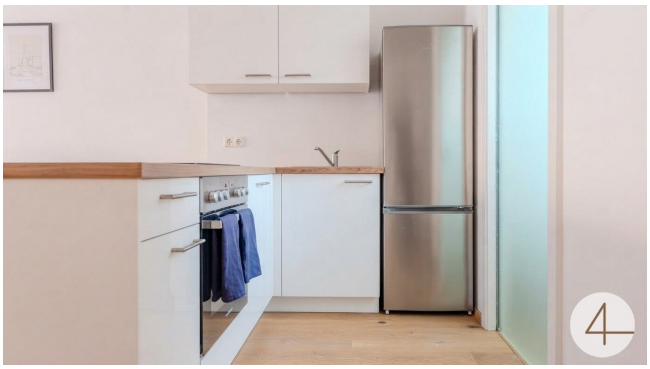
Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

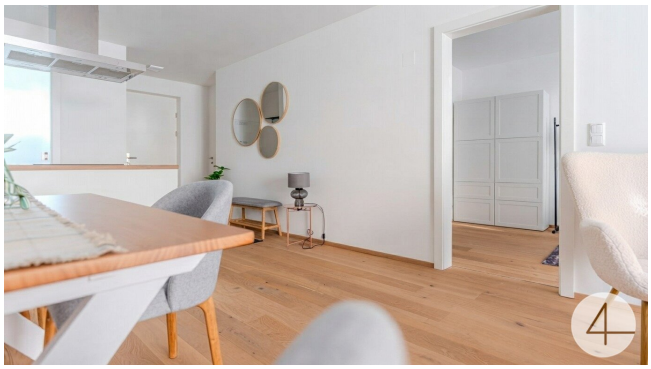




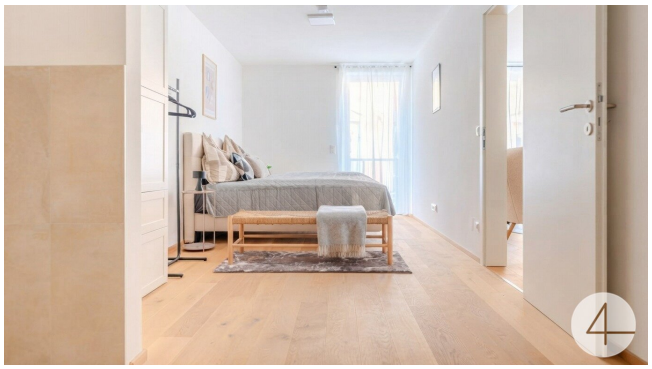






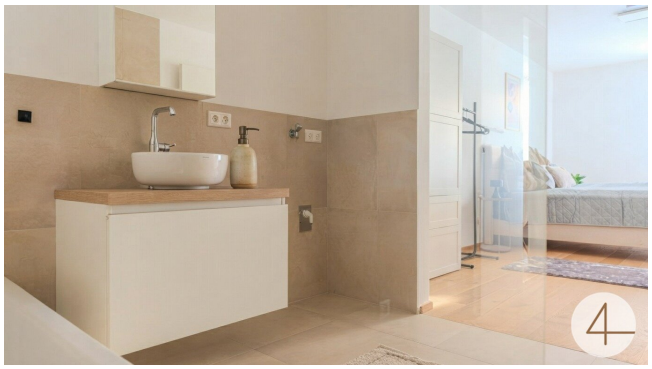


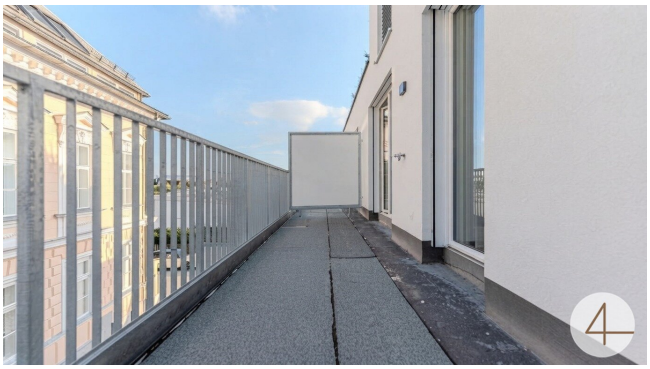




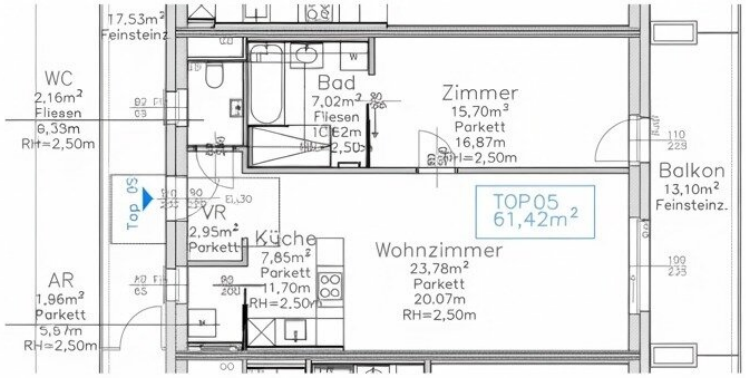









4


17,53m²
Feinsteinz.
WC
2,16m²
Fliesen
6,33m
RH=2,50m
Bad
7,02m²
Fliesen
10,62m
RH=2,50m
Zimmer
15,70m²
Parkett
16,87m
RH=2,50m
Balkon
13,10m²
Feinsteinz.
Top 05
VR
2,95m²
Parkett
Küche
7,85m²
Parkett
11,70m
RH=2,50m
TOP 05
61,42m²
Wohnzimmer
23,78m²
Parkett
20,07m
RH=2,50m
AR
1,96m²
Parkett
5,57m
RH=2,50m

Objektbeschreibung

Diese 2023 fertiggestellte Neubauwohnung mit knapp 62 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoß in der Wiener Straße 29, nahe der Wienerbrücke und nur wenige Gehminuten von der Kremser Altstadt entfernt.

Der offene Grundriss mit großem Wohn-Koch-Bereich (rund 34,5 m²) und einem Schlafzimmer mit integriertem Bad (rund 23 m²) ist auf modernes, unkompliziertes Wohnen ausgelegt.

WC und Abstellraum sind separat und die ostseitig vorgelagerter Terrasse mit rund 13 m² runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird über Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe beheizt. Einlagerungsraum im Erdgeschoß gehört zum Wohnungseigentum. Lift im Haus.

Besonders interessant für Anleger: Die Nutzung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnung, Airbnb) ist laut Wohnungseigentumsübereinkommen ausdrücklich gestattet – ohne weitere Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Die Lage zwischen Altstadt, Donau und Wachau macht die Wohnung damit auch als Investment attraktiv.

Flächenaufstellung

WC – 2,23 m²

Abstellraum – 1,99 m²

Zimmer / Küche – 34,55 m²

Zimmer / Bad – 22,96 m²

Terrasse – 13,10 m²

Einlagerungsraum im EG – 2,58 m²

Edle **Parkettböden**

Moderne **Großformatfliesen**

Glasfaser-Internet für schnelle Verbindung

Ein **überdachter KFZ-Stellplatz** kann zusätzlich um **EUR 18.000,--** erworben werden (nicht im

Kaufpreis enthalten).

Monatliche Kosten lt. Vorschreibung 10/2026

- Betriebskosten 156,33 netto + 10 % = 171,96 €
- Heizkosten 41,40 netto + 20 % = 49,68 €
- Reparaturrücklage 51,69 €
- Liftkosten 30,75 netto + 10 % = 33,83 €
- Gesamt 307,16 €

Miete gesamt 1.100,00 €/Monat brutto

In der Pauschale enthalten: Heizung, Betriebskosten/öffentliche Abgaben, Internet, Wasser, Möblierung – Strom nicht enthalten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.