

**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 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	
	10.770,00 €

Ihr Ansprechpartner



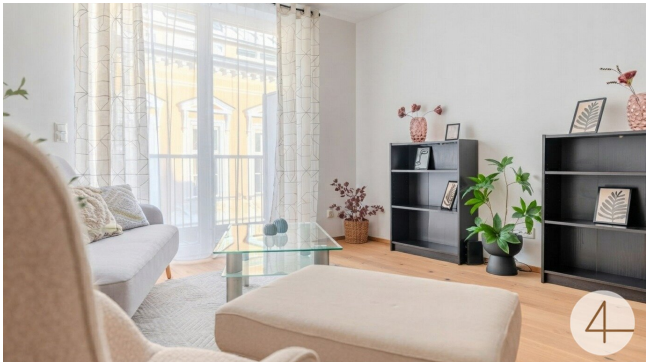
Carla Allram

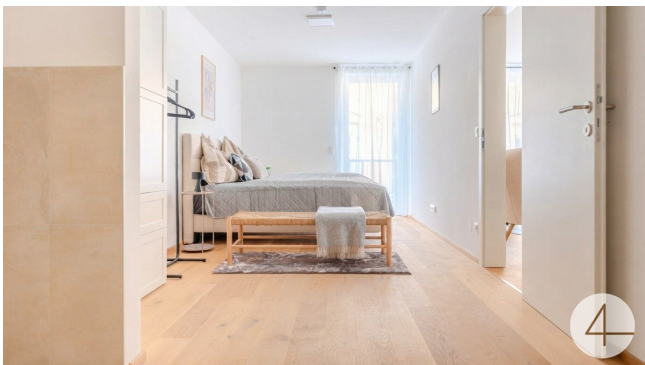
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

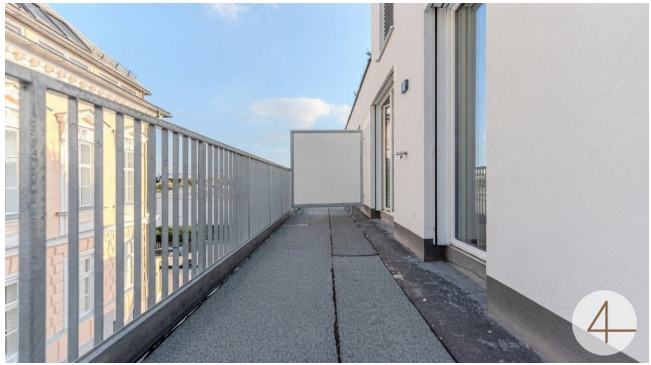
T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Vermessung HILLER ZT OG

staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Vermessung und Geoinformation
3500 Krems an der Donau, Bahnhofplatz 8
T. 02732/83049
office@vermessung-krems.at - www.vermessung-krems.at

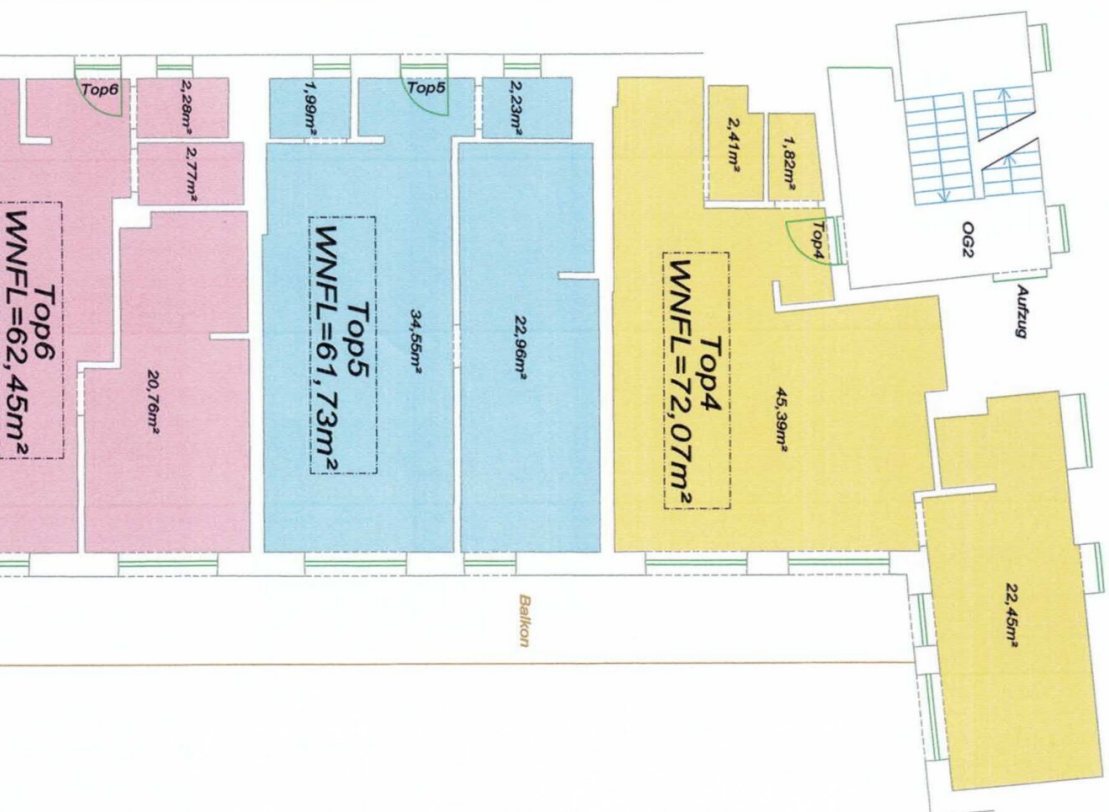
Geschäftsziel: 1560/2019-A | Seite

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
2. Obergeschoß

Katastralgemeinde 12114 Krems

Plandatum: 07.10.2022

BVH Wienerstraße



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).

Miete gesamt 1.100,00 €/Monat brutto

In der Pauschale enthalten: Heizung, Betriebskosten/öffentliche Abgaben (193,52 €), 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.