

Altbauwohnung mit Charme



Objektnummer: 8759

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	10
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

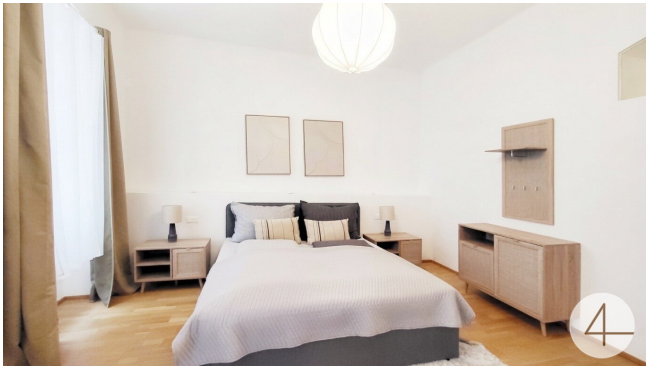


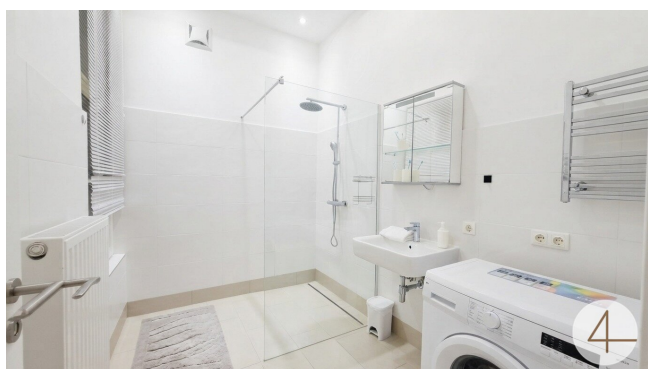
Carla Allram

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

Geschäftszahl: 1560/2019-A | Seite 1

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
OG1 - Top 1/5

Katastralgemeinde 12114 Krems

Plandatum: 24.11.2022

Wienerstraße 31, Altbau

WNFL=71,87m²





Objektbeschreibung

Bis 31.12.2030 um EURO 1180,-- inkl. BK und Ust. und Stellplatz vermietet.

Flächenaufstellung

Vorraum, Fliesen – 2,67 m²

WC, Fliesen – 1,28 m²

Bad, Fliesen – 5,69 m²

Küche / Zimmer, Parkett – 19,79 m²

Zimmer, Parkett – 20,55 m²

Zimmer, Parkett – 21,89 m²

Helle Altbauwohnung im 1. Stock – Kurzzeitvermietung erlaubt

Wiener Straße 31, 3500 Krems

Diese knapp 72 m² große Altbauwohnung liegt im 1. Obergeschoß der Stiege 1 in der Wiener Straße 31, nahe der Wienerbrücke und nur wenige Gehminuten von der Kremser Altstadt entfernt. Die drei fast gleich großen Räume lassen sich flexibel nutzen – als klassische 2-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche oder als 3-Zimmer-Variante für WG oder Vermietung.

Über den Vorraum erreicht man die Wohnküche mit knapp 20 m² sowie zwei großzügige Zimmer mit rund 20,5 m² und 22 m². Bad und WC sind getrennt. In den Wohnräumen liegt Parkett, in Vorraum, Bad und WC Fliesen. Die Fensterfront entlang der gesamten Wohnungslänge sorgt für viel Tageslicht.

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.

Das Haus wurde 2023 umfassend saniert und um einen Dachgeschoßausbau sowie einen neuen Lift erweitert; in diesem Zuge wurde Wohnungseigentum begründet. Die Beheizung erfolgt über Gastherme.

Überdachter Abstellplatz um 18.000,--

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.