

Gepflegte Altbauwohnung im Erdgeschoß – Wiener Straße 31



Objektnummer: 8758
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



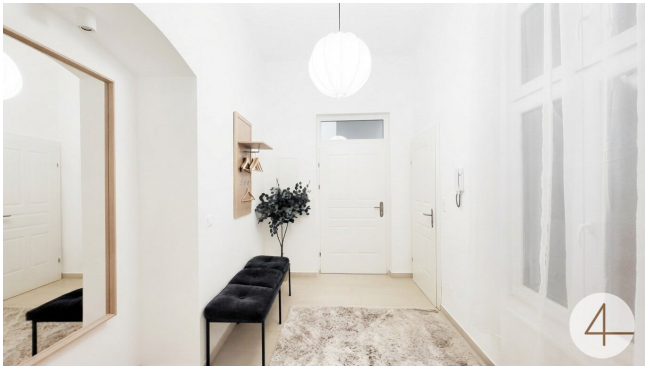
Carla Allram

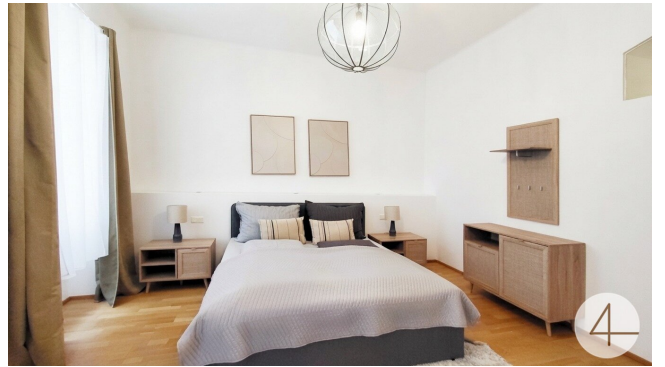
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

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

Geschäftsziel: 1560/2019-A Seite 1

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
EG - Top 1/2

Katastralgemeinde 12114 Krems

Plandatum: 24.11.2022

Wienerstraße 31, Altbau

WNFL=87,13m²



Objektbeschreibung

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.

Bis 31.05.2028 vermietet. Gesamtmiete – 1.250,00 €/Monat, inkl. KFZ-Stellplatz Nr. 2 exkl. Strom/Gas

Flächenaufstellung

Vorraum, Fliesen – 7,90 m²

WC, Fliesen – 1,19 m²

Küche / Zimmer, Parkett – 15,54 m²

Bad, Fliesen – 10,58 m²

Zimmer, Parkett – 18,97 m²

Zimmer, Parkett – 23,02 m²

Zimmer, Parkett – 9,93 m²

Überdachter Abstellplatz um 18.000,--

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Grundriss mit drei getrennten Zimmern, einer Wohnküche sowie einem großzügigen Bad.

Vom Vorraum gelangt man in die Wohnküche mit rund 15,5 m², die genug Platz für Kochen und Essen bietet. Daran schließen zwei großzügige Zimmer mit rund 19 m² und 23 m² an, ein drittes Zimmer mit knapp 10 m² eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Bad ist mit 10,58 m² ungewöhnlich großzügig, das WC ist separat. In den Wohnräumen liegt Parkett, in Vorraum, Bad, WC und Küche Fliesen.

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.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Raumangebot, klassischer Altbau-Architekturhohe Räume, große Fenster und eine durchdachte Raumaufteilung.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Paare, Familien oder als WG. Die moderne Küche und das zeitgemäße Badezimmer ergänzen das stimmige Gesamtbild.

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.