

Vermietete Maisonette-Wohnung mit zwei Loggien



Objektnummer: 8754

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	75,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	177,33 €
Heizkosten:	88,14 €
USt.:	35,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

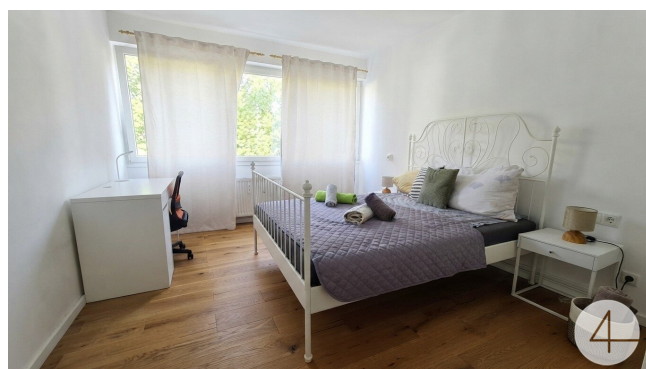
Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete Eigentumswohnung in der Wohnhausanlage Arbeitergasse 11 in Krems an der Donau. Die Wohnung erstreckt sich über den 1. und 2. Stock und bietet rund 75,57 m² Wohnfläche inkl. Loggia

Die Wohnung wurde saniert und präsentiert sich hell und modern: Holzböden, weiße Wände, neue Küche. Im unteren Geschoß liegen Windfang, Flur und die offene Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur Loggia. Über die Holztreppe geht es ins Obergeschoß mit zwei Schlafzimmern, der zweiten Loggia und Abstellraum. Das Bad ist neu ausgestattet mit Glasdusche und Waschtisch, das WC ist separat. Ein Kellerabteil gehört dazu. Beheizt wird mit Fernwärme.

Die Wohnung ist möbliert vermietet (zwei befristete Mietverträge bis 31.01.2028). Die monatlichen Mieteinnahmen betragen insgesamt € 1.530 brutto inkl. BK und Heizung.

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € 360,63 inkl. USt (Stand 09/2026) und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 168,66

Aufzugskosten € 26,40

Heizkosten € 105,77

Instandhaltungsrücklage € 59,80

Die Instandhaltungsrücklage der Wohnhausanlage beträgt rund € 145.000,- (Stand Eigentümerversammlung April 2025), monatlich werden gesamt € 13.000,- in die Rücklage eingehoben. Von den drei Wohnbauförderdarlehen ist das erste bereits ausgelaufen, das dritte endet mit Oktober 2025 und das zweite mit Oktober 2026 – danach fallen keine Darlehensrückzahlungen mehr an.

Geplante Maßnahmen

Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung sind der Anstrich der Aufzugstüren in der Arbeitergasse 7, 9 und 11 sowie die Erneuerung bzw. Adaptierung der Außenbeleuchtung vorgesehen, Angebote dazu werden von der Hausverwaltung eingeholt. Die Hauseingangstüre Arbeitergasse 11 soll repariert und optisch aufgewertet werden

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.