# Wunderschöne Gartenwohnung im 4 Parteienhaus



**Objektnummer: 8761**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Flieglerinstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3500 Gneixendorf |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 92,15 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 178,42 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 423.000,00 € |

**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





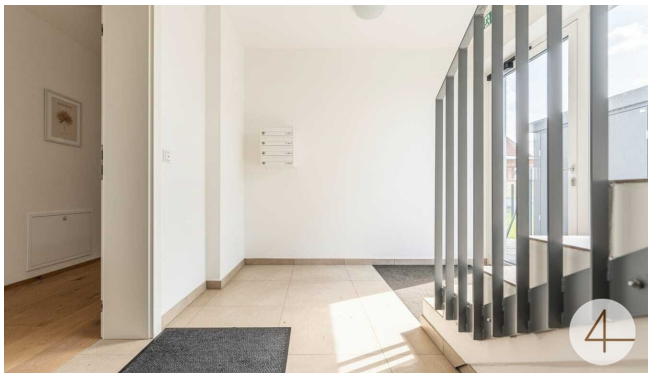














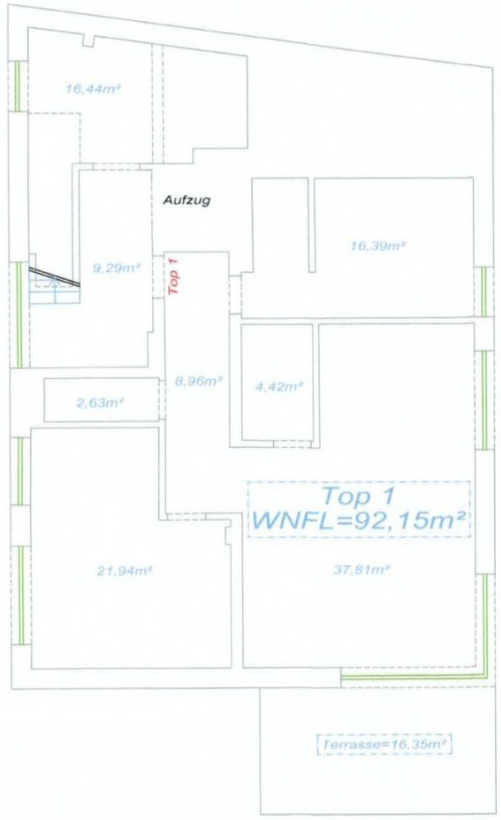

4

**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



**Bestandsaufnahme**
**Maßstab 1:100**
**Haus 2 - EG**

| Katastralgemeinde 12109 Gneixendorf | Plandatum: 19.06.2023 | BVH Gneixendorf |
|---|---|---|



# Objektbeschreibung

**Zur Vermarktung gelangt eine bestaufgeteilte Wohnung in 3500 Krems an der Donau in Gneixendorf**

**Die Kurzinformation für eilige Leser**

Befristet vermietet bis 31.07.2027

Betriebskosten: € 157,47 netto / € 173,22 brutto

Heizkosten: € 93,57 netto / € 112,28 brutto

Rücklage: € 65,62

**Gesamt:** € 316,66 netto / **€ 351,12 brutto**

**Flächenaufstellung:**

Vorzimmer: 8,96 m²

Küche/Wohnen: 37,81 m²

Zimmer: 21,94 m²

Zimmer: 16,39 m²

Bad: 4,42 m²

WC: 2,63 m²

Wohnnutzfläche: 92,15 m²

Terrasse: 16,35 m²

Gartenanteil: 178,42 m²

Einlagerungsbox: 3,61 m²

**Stellplatz optional möglich (überdacht netto 15.000,-- Freifläche netto 10.000,--)**

**Leerverrohrung für Wallboxen bei jedem Stellplatz**

**Übersicht verfügbarer Wohnungen**

Haus 1 / Top 2 – 1. OG, 4 Zimmer, 91,60 m² – Anleger € 398.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 419.000,– inkl. USt

Haus 1 / Top 3 – 1. OG, 2 Zimmer, 64,27 m² – Anleger € 279.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 295.000,– inkl. USt

Haus 2 / Top 1 – EG, 3 Zimmer, 92,15 m² – Anleger € 400.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 423.000,– inkl. USt

Haus 2 / Top 2 – 1. OG, 3 Zimmer, 92,09 m² – Anleger € 405.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 425.000,– inkl. USt

Haus 2 / Top 3 – 1. OG, 2 Zimmer, 64,17 m² – Anleger € 279.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 295.000,– inkl. USt

Haus 3 / Top 1 – EG, 3 Zimmer, 88,01 m² – Anleger € 379.000,– netto zzgl. 20 % USt / Eigennutzer € 405.000,– inkl. USt

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.