LICHT - LEBEN - RAUM! Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Fußbodenheizung in Krems an der Donau



Objektnummer: 1757/703

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2015
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +436765733775


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

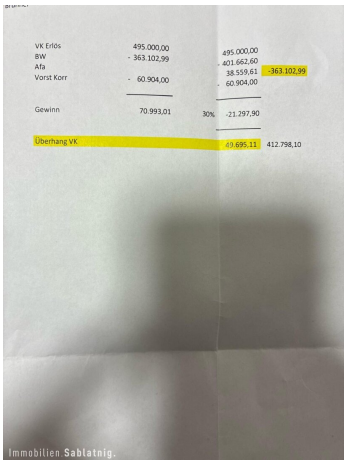

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

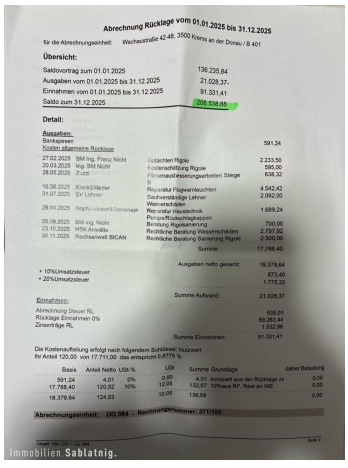

Immobilien.Sablatnig.


VK Erlös 495.000,00 495.000,00
BW - 363.102,99 - 401.662,60
Afa 38.559,61 -363.102,99
Vorst Korr - 60.904,00 - 60.904,00
Gewinn 70.993,01 30% -21.297,90
Überhang VK -49.695,11 412.798,10
Immobilien.Sablatnig.

BK Vorschreibung

Top	Vorschreibung	netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	brutto
A 407	Betriebskosten	141,71	10%	14,17	155,88
	Betriebskosten 1 (Kanal)	42,75	10%	4,28	47,03
	Liftbetriebskosten	15,9	10%	1,59	17,49
	Müllabfuhr	16,4	10%	1,64	18,04
	Energie	14,14	10%	1,41	15,55
	Rücklage	55,42		5,54	55,42
	Gesamt Top	**286,32**		28,63	**309,41**
UG 113	Abstellplatz/Garage	3,60	20%	0,72	4,32
	Betriebskosten	14,03	20%	2,81	16,84
	Liftbetriebskosten	1,57	20%	0,31	1,88
	Rücklage	5,49		1,10	5,49
	Gesamt PP	**24,69**		4,94	**28,53**
Gesamt		**311,01**		**33,57**	**337,94**

Immobilien.**Sablatnig.**



Abrechnung Rücklage vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

für die Abrechnungseinheit: Wachaustraße 42-48, 3500 Krems an der Donau / B 401

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2025	136.235,84
Ausgaben vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	21.028,37-
Einnahmen vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	91.331,41
Saldo zum 31.12.2025	206.538,88

Detail:

Ausgaben:

Bankspesen
Kosten allgemeine Rücklage 591,24

27.02.2025	BM Ing. Franz Nicht	Gutachten Rigole	2.233,50
20.03.2025	Ing. BM Nicht	Kostenrechtzung Rigole	595,00
28.05.2025	Z-usz	Firmenaufstellerungsarbeiten Stiege B	638,32
16.06.2025	Klimtk3.Meder	Reparatur Flügelmeleuchten	4.542,42
31.07.2025	SV Lehner	Sachverständige Lehner	2.092,00
29.09.2025	Hepfo-Wasser&Gleitmayer	Wasserschäden	1.669,24
05.09.2025	BM-Ing. Nicht	Reinmetal Haustechnik	700,00
23.10.2025	HSK Anwälte	Pumpe/Rückstellgkappen	2.797,92
06.11.2025	Rechsanwalt BICAN	Beratung Rigolsanierung	2.500,00
		Rechtliche Beratung Wasserschäden	17.788,40
		Rechtliche Beratung Sanierung Rigole	
		Summe:	

Ausgaben netto gesamt:	18.379,64
+ 10%Umsatzsteuer	873,40
+ 20%Umsatzsteuer	1.775,33
Summe Aufwand:	21.028,37

Einnahmen:

Abrechnung Steuer RL	535,01
Rücklage Einnahmen 0%	89.263,44
Zinserträge RL	1.532,96
Summe Einnahmen:	91.331,41

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 120,00 von 17.711,00 das entspricht 0,6775 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
591,24	4,01	0%	0,00	4,01 komplett aus der Rücklage zu	0,00
17.788,40	120,52	10%	12,05	132,57 10%aus RF, Rest an WE	0,00
18.379,64	124,53		12,05	136,58	0,00

Abrechnungseinheit: UG 084 - Rechnungsnummer: 371/100

Immobilien Sablatnig.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Krems an der Donau! Diese wunderschöne und vollsanierte Etagenwohnung eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eckdaten Im Überblick:

- Gesamtfläche: ca 90,4m²
- Wohnfläche ca 90,4m²
- Zimmer: 4
- Zustand: Erstbezug nach Sanierung
- Nutzung: Ideal für Eigennutzer oder als Anlageimmobilie

Mit einer großzügigen Fläche von 90,4 m² stehen Ihnen hier drei lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignen. Die offene Wohnküche ist ein echtes Highlight dieser Wohnung und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, werden Sie hier unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien: Fliesen und Parkett sorgen für eine stilvolle Atmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter dieser Immobilie. Eine Fußbodenheizung garantiert Ihnen stets ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in

der Umgebung zur Verfügung. Auch kulturell hat Krems viel zu bieten, und die Universität sowie die Höhere Schule sind ebenfalls in der Nähe.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch mit dem Zug bestens vernetzt. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Krems an der Donau! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Für weitere Informationen steht Ihnen Daniel Robin Schmidt telefonisch unter +43 676 57 33 775 gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmäkler tätig.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap