# Farbenfrohe 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1519/149**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3500 Krems an der Donau |
| **Wohnfläche:** | 64,48 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 6,54 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 95,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,56 |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 279,89 € |
| **Heizkosten:** | 112,66 € |
| **USt.:** | 50,52 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 10 40








Bauknecht

# Objektbeschreibung

?? **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Weinzierl – praktisch wohnen mit bester Infrastruktur!**

? **Möblierte Eigentumswohnung - Koffer packen und einziehen**

Diese Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer gemütlichen Loggia und einer Lage, die den Alltag besonders angenehm macht. Ob als neues Zuhause für Singles oder Paare oder als interessante Anlageimmobilie – hier verbinden sich Wohnkomfort und eine gute Infrastruktur.

? **Die Wohnung im Überblick:**

? 69 m² Wohnfläche (inkl. Loggia)

? 4,6 m² Loggia – Platz für den Morgenkaffee oder eine kleine Auszeit

?? Großzügiges Wohnzimmer mit abgetrenntem Schlafbereich

?? Separates Schlafzimmer

? Alle Räume zentral begehbar

? Praktischer Abstellraum

? Badezimmer mit Dusche

? WC separat

? 6,54 m² großes Kellerabteil

? **Lage mit vielen Vorteilen**

Die Wohnung befindet sich in Weinzierl und punktet mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

?? Nähe Einkaufszentrum Mariandl

? Universitätsklinikum Krems gut erreichbar

? Bahnhof und Stadtzentrum in der Nähe

? Bushaltestelle rasch erreichbar

? Gute Verkehrsanbindung über die B37 und S5

? **Ihr Vorteil:** Eine gut geschnittene Wohnung mit Loggia, zusätzlichem Stauraum und einer Lage, die Wohnen, Einkaufen und Mobilität unkompliziert verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap