Erdgeschoßwohnung – 3 Zimmer vermietet bis 31.12.2028



Objektnummer: 8766

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	73,14 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	250.000,00 €

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.








4

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß der Stiege 1 und bietet rund 73 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer, Küche, Bad/WC und Vorraum. Ein Kellerabteil gehört dazu. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Elektroherd und Kühlschrank sowie ein Bad mit Dusche. Beheizt wird mit Fernwärme (EVN), die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig über Wärmemengen- und Warmwasserzähler.

Befristeter Mietvertrag bis 31.12.2028. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen € 1.219,91 pauschal inkl. Betriebskosten und Heizung (exkl. Strom), das sind € 14.638,92 pro Jahr.

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € 466,47 inkl. USt (Stand 01/2026) und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 164,03

Heizkosten € 162,24

Warmwasser € 43,78

Aufzugskosten € 19,84

Reparaturrücklage € 72,96

Liftrücklage € 3,61

Die Jahresabrechnung 2025 ergab ein Guthaben von € 876,91.

Die Reparaturrücklage der Wohnhausanlage beträgt rund € 118.600,-, die Liftrücklage rund € 33.600,- (Stand 31.12.2025). Die Miete der ehemaligen Hausbesorgerwohnung fließt zusätzlich in die Rücklage.

Geplante Maßnahmen

Laut Vorausschau 2026 der Hausverwaltung sind die Erneuerung der Stiegenhausmalerei (nach bereits erfolgter Erneuerung der Elektro-Steigleitungen), die Sanierung von Giebel und Dachvorsprung, die Aufzugsmodernisierung inkl. neuer Kabine sowie der Austausch der Wasserleitungen im Haus Dr. Edergasse 1 vorgesehen. Die Finanzierung ist nach derzeitigem Stand aus den Rücklagen vorgesehen.

Energieausweis: HWB 121 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,82 (Klasse E), gültig bis 30.05.2032.

Baujahr 1971–1973, Hausverwaltung WEVIG (Büro Krems).

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.