Anlagewohnung in Kremser Bestlage - 6% Rendite möglich – Studenten-WG



Objektnummer: 6183

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,06 m²
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.200,00 €
Betriebskosten:	254,12 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	45,41 €

Provisionsangabe:

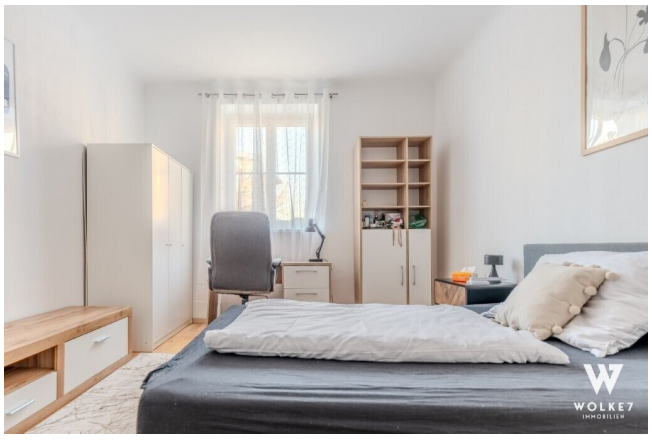
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franziska Benedetter, MA



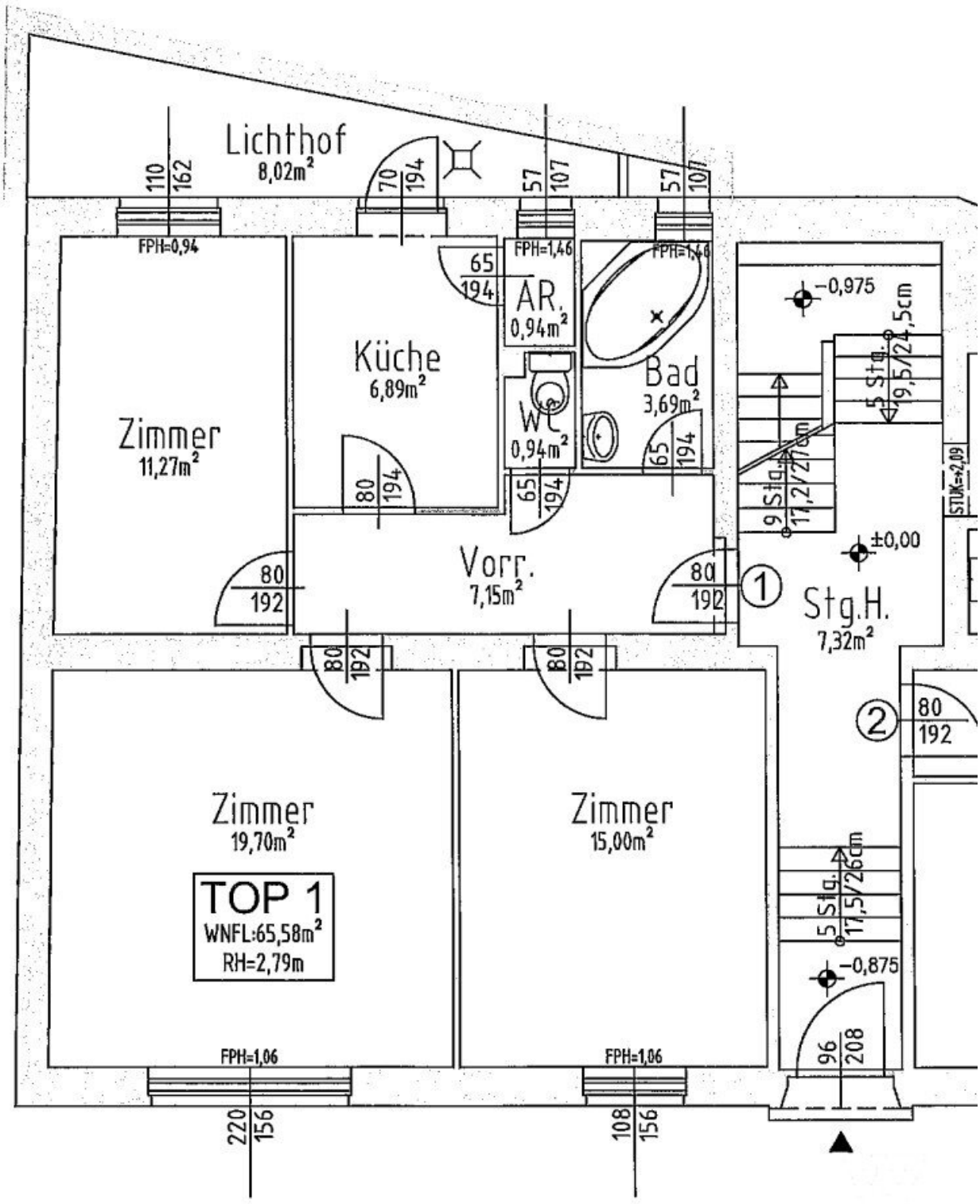





WOLKE7
IMMOBILIEN


FLEURS DU
MARCHÉ
ROSIER
WOLKE7


WOLKE7


Lichthof
8,02m²
110
162
FPH=0,94
70
194
57
107
57
107
FPH=1,46
FPH=1,46
65
194
AR.
0,94m²
Küche
6,89m²
Bad
3,69m²
WC
0,94m²
Zimmer
11,27m²
80
194
65
194
65
194
Vorr.
7,15m²
80
192
80
192
1
±0,00
Stg.H.
7,32m²
-0,975
5 Stg.
19,5/24,5cm
9 Stg.
17,2/27cm
STUK=2,09
2
80
192
80
192
80
192
Zimmer
19,70m²
Zimmer
15,00m²
TOP 1
WNFL:65,58m²
RH=2,79m
5 Stg.
17,5/26cm
-0,875
96
208
FPH=1,06
FPH=1,06
220
156
108
156

Objektbeschreibung

Diese **derzeit als Studenten-WG vermietete Wohnung** mit **ca. 75 m² Wohnfläche** in der **Langenloiser Straße 61 in Krems an der Donau** bietet eine optimale Raumaufteilung und eine bereits bestehende Vermietung. **Drei zentral begehbare Zimmer**, eine separate Küche, Badezimmer und WC bilden die Grundlage für die gemeinschaftliche Nutzung. Eine **kleine, über die Küche begehbare Terrasse** sowie ein **eigenes Kellerabteil** ergänzen das Angebot.

Die Wohnung liegt im **ersten Geschoss** eines **1954 errichteten Gebäudes**. Die hell gestalteten und voll möblierten Räume präsentieren wohnlich: Betten, Schreibtische und Stauraum schaffen Platz zum Wohnen und Lernen. **Die aktuelle Möblierung ist im Kaufpreis enthalten.**

Die **Einbauküche in Weiß und Holzoptik** verfügt über beidseitige Arbeitsflächen sowie Stauraum und ist mit Backofen, Kochfeld und Dunstabzug ausgestattet. Das moderne Badezimmer ist mit einem Waschtisch und einer Badewanne ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels **Elektropanelen** (die Angabe der angegebenen Heizkosten beruht auf bisherigen Erfahrungen).

Ein besonderes Extra ist die **kleine, seitlich eingefasste Terrasse mit 8 m²**, die Platz für einen Tisch und Sitzgelegenheiten bietet. Ob für den Kaffee am Morgen oder eine Pause zwischen den Vorlesungen – sie erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ein **eigenes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Bestehende Vermietung

Die Wohnung ist **aktuell an Studierende vermietet** (befristete Verträge bis 31.01.2027). Es besteht die Möglichkeit zur Vermietung von **drei WG-Zimmern**. Nähere Informationen zum derzeitigen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne bei Ihrer Anfrage. Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Anleger, die eine **bereits vermietete Wohnung mit einer für Wohngemeinschaften geeigneten Raumaufteilung** suchen.

Voll vermietet ist eine Nettorendite von 6% möglich!

Betriebskosten monatlich: € 254,12 + 10% USt

Reparatur-Rückstellung monatlich: € 74,81

Highlights

– 65,5 m² Wohnfläche

– Drei zentral begehbare Zimmer – als Studenten-WG genutzt

– Separate Einbauküche und Badezimmer, WC getrennt

– kleine Terrasse mit 8 m²

– Eigenes Kellerabteil

– Bestehende, befristete Vermietung an Studierende

– Halbjährliche bzw. jährliche Mietvertragslaufzeiten laut vorliegenden Angaben

– Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: EUR 240.000,-- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Franziska Benedetter

fb@w7.immo

Mobil.: +43 670 1826417

Website: www.w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap