3-Zimmer-Gartenwohnung in Krems-Egelsee – vermietet bis 03/2028, ideal für Anleger und spätere Eigennutzer



Objektnummer: 8781

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	100,20 m²
Nutzfläche:	100,20 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	102,20 m²
Kaufpreis:	405.000,00 €

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

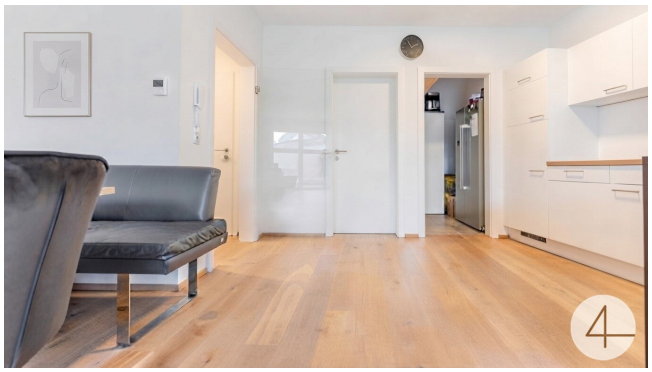
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























Objektbeschreibung

Diese Erdgeschoßwohnung liegt in einer gepflegten, 2018 errichteten Wohnhausanlage mit nur vier Einheiten. Sie hat rund 100 m² Nutzfläche und einen gut durchdachten Grundriss.

Mittelpunkt der Wohnung ist die rund 40 m² große Wohnküche. Von hier gehen Sie direkt auf die ostseitige Terrasse und in den rund 102 m² großen Eigengarten. Ein Kaminanschluss in der Wohnküche bietet die Möglichkeit für einen Ofen.

Zwei gut geschnittene Zimmer mit je rund 16 m² eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Dazu kommen zwei Bäder: eines mit Badewanne und WC, eines mit Dusche. Ein separates WC, eine Speis und ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Abstellraum im Erdgeschoß mit 7,85 m² sorgen für viel Stauraum.

Ausstattung: Parkettböden, Fußbodenheizung über eine zentrale Gas-Brennwerttherme, Vorbereitung für Klimaanlagen in den Wohnräumen, Lift im Haus, Fahrradabstellraum. Optional können ein Garagenplatz (mit Vorrichtung für eine E-Ladestation) oder ein Stellplatz im Freien erworben werden.

Vermietung:

Die Wohnung ist befristet vermietet, das Mietverhältnis läuft von 01.04.2025 bis 31.03.2028. Die Mieteinnahmen betragen derzeit:

– Hauptmietzins inkl. Betriebskosten: € 1.250,– monatlich (€ 15.000,– jährlich)

– zusätzlich 2 Parkplätze: € 100,– monatlich

– Heizkosten werden als Akonto von € 150,– monatlich gesondert vorgeschrieben.

Der Mietzins ist an den Verbraucherpreisindex gebunden, eine Kaution von € 4.500,– wurde hinterlegt. Damit bekommen Sie laufende Erträge und durch das absehbare Mietende 2028 zugleich die Möglichkeit, später selbst einzuziehen.

Flächen laut Nutzwertgutachten vom 10.11.2026:

Nutzfläche 100,20 m² · Terrasse 13,94 m² · Eigengarten 102,20 m² · Abstellraum im Erdgeschoß 7,85 m²

Lage: Die Wohnung liegt ruhig und im Grünen im Stadtteil Egelsee. Schule und Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das Zentrum von Krems sind nah.

Hinweis: Das Nutzwertgutachten wurde soeben erstellt, der Wohnungseigentumsvertrag ist in Ausarbeitung und wird nachgereicht. Betriebskosten und Rücklage werden derzeit berechnet und nach Vorliegen bekanntgegeben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.