Energieeffizienter, sonnendurchfluteter 124m² Dachgeschoss-Erstbezug mit 89m² Terrasse, Fernblick, Wohnraumkühlung, Erdwärme, Klimaanlage, Photovoltaik, Gartenmitbenützung u. 2 Autoabstellplätze



Terrasse

Objektnummer: 7460

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3511 Furth bei Göttweig
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.549,09 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	180,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

FHI - Real Estate























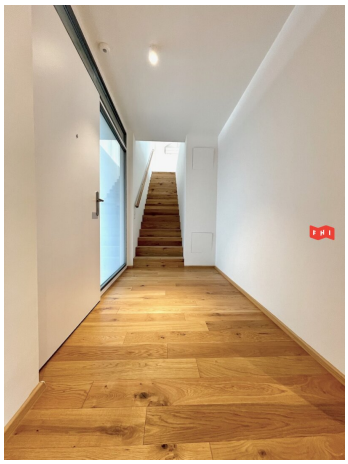


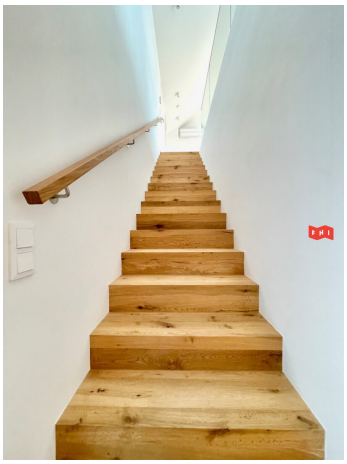












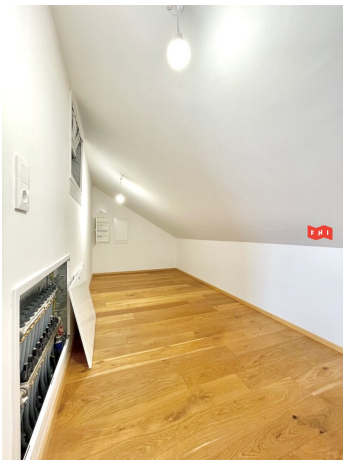










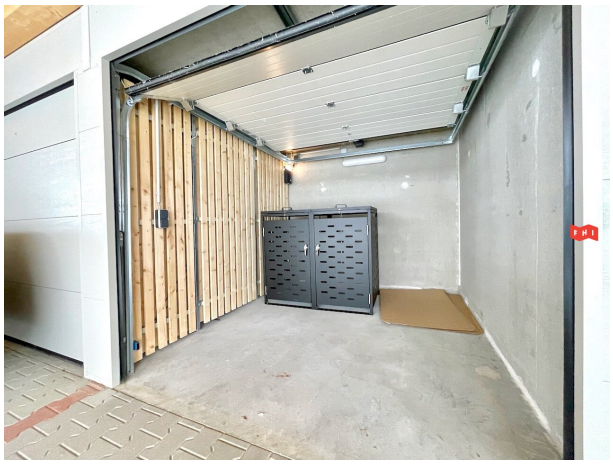








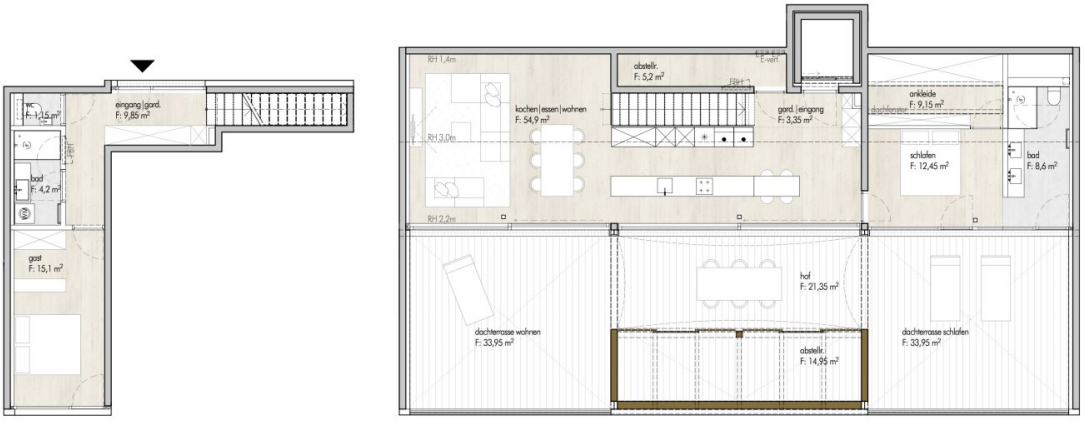










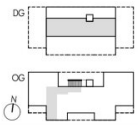


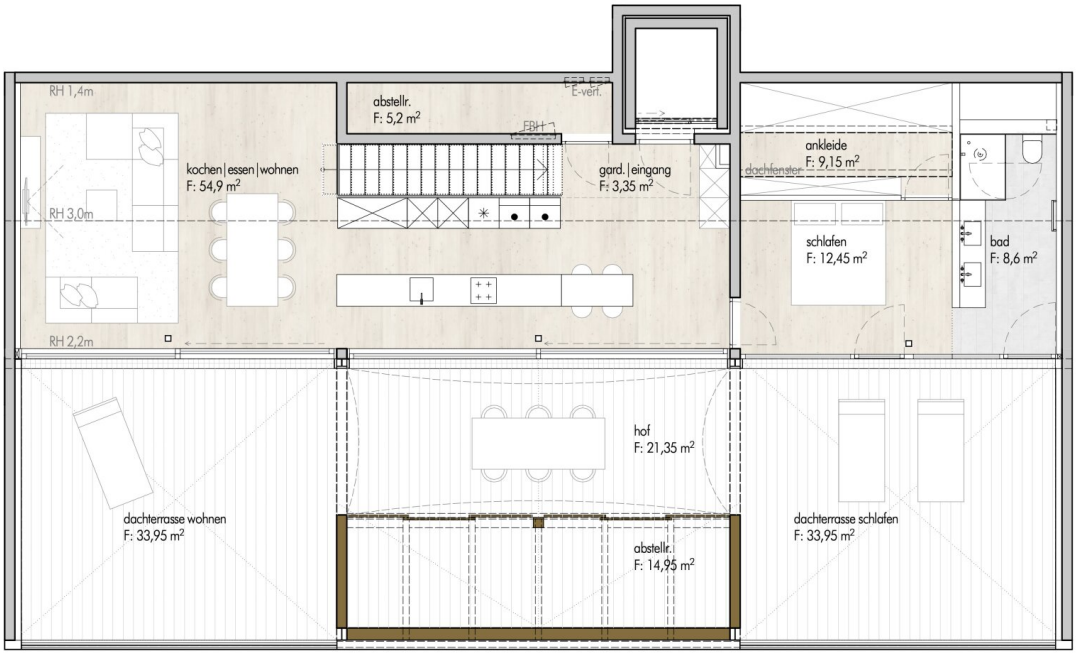
marillengarten

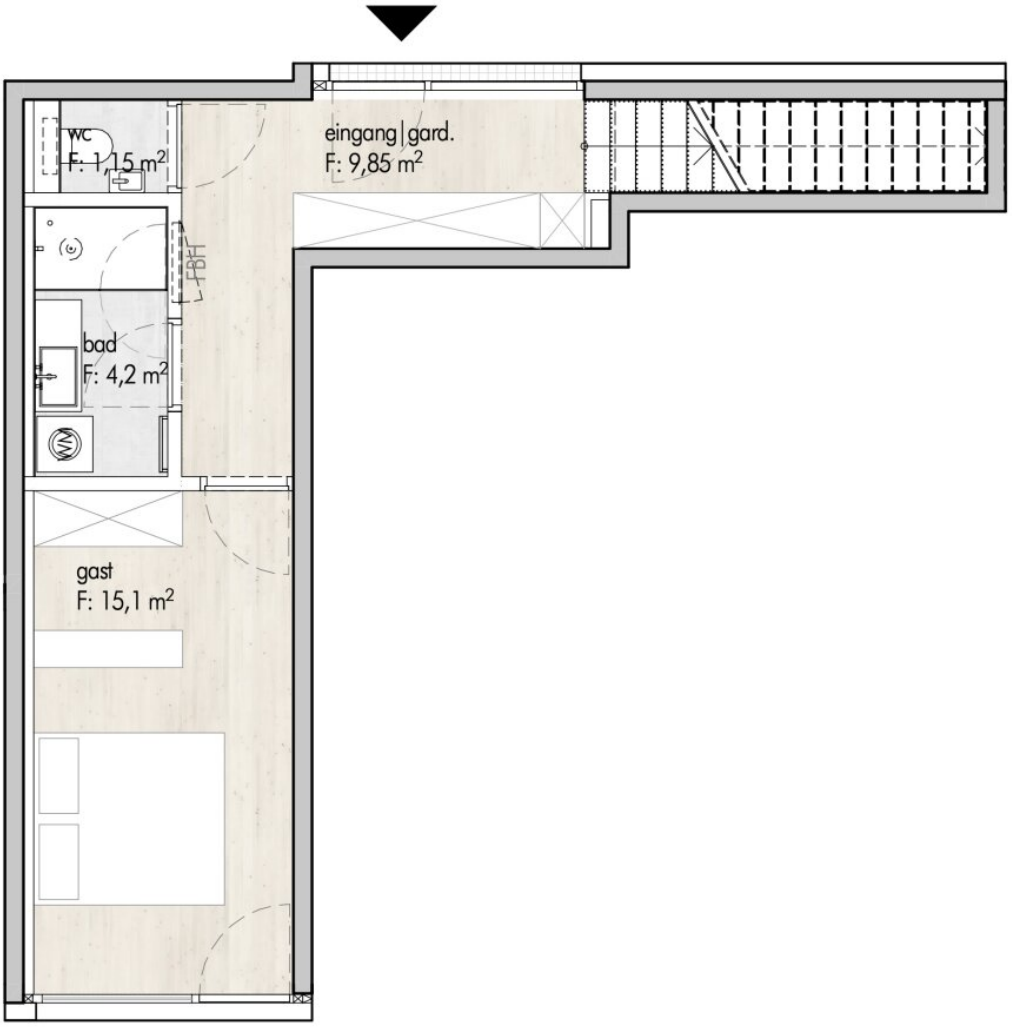
TOP 09

3-zimmer maisonette wohnung
süd orientiert
wohnnutzfläche ca. 124,0 m²
terrassenfläche ca. 89,3 m²

- großer und offener wohn-ess-kochbereich
- großzügige terrasse nach süden orientiert, abstellbereich für gartenmöbel etc.
- terrassenzugang direkt vom schlafzimmer
- direkter zugang vom lift in die wohnung




RH 1,4m
abstellr.
F: 5,2 m²
E-verl.
kochen | essen | wohnen
F: 54,9 m²
gard. | eingang
F: 3,35 m²
ankleide
F: 9,15 m²
dachfenster
RH 3,0m
schlafen
F: 12,45 m²
bad
F: 8,6 m²
RH 2,2m
hof
F: 21,35 m²
dachterrasse wohnen
F: 33,95 m²
abstellr.
F: 14,95 m²
dachterrasse schlafen
F: 33,95 m²


wc
F: 1,15 m²
eingang | gard.
F: 9,85 m²
FBH
bad
F: 4,2 m²
gast
F: 15,1 m²



ansicht süden - garten



ansicht osten - zugang | zufahrt

Objektbeschreibung

Bei Krems, am Fuße des Stifts Göttweig, gelangt diese, allen Wünschen und Vorstellungen einer modernen Klientel entsprechende, charmante Dachgeschoss-Terrassen-Erstbezugswohnung ca. 124m² (Fertigstellung 2026) mit 89,3m Terrasse, Erdwärme Heizung u. Kühlung, Klimaanlage, Photovoltaikanlage Gartenmitbenutzung ca. 600m², sowie zwei überdachte Autoabstellplätze zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit.

Das Objekt liegt in einer ansprechenden Wohnhausanlage mit dem klingenden Namen "Marillengarten*, es wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und trägt mit seiner klimafreundlichen Energieversorgung Erdwärme u. Photovoltaik zu einer nachhaltigen Energiebilanz bei.

Der Eingang der Wohnung liegt im 1. Liftstock - die Haupträume sowie die Terrasse sind südseitig ausgerichtet. Die Gesamtmiete beträgt € 1.990,-- inkl BK u. 10% Ust.

Für Heizung, Warmwasser u. Deckenkühlung wird zusätzlich ein monatlich Akonto in der Höhe von € 80,-- vorgeschrieben u. einmal jährlich abgerechnet.

Aufteilung:

OG: geräumiger Vorraum mit Treppenaufgang ins DG ca. 9,85m², Schlafzimmer ca. 15,10m², Fliesenbad mit Dusche u. Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken.

DG: geräumiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich ca. 54,9 m² mit zwei Zugängen zur Terrasse ca. 89,30m², sowie direktem Liftzugang ins DG, Schlafzimmer mit halboffenem Fliesenbad mit Dusche u. WC ca. 21m² u. Zugang auf die Terrasse, begehbarer Schrankraum ca. 9m².

Terrasse: ca. 89,30m²,sowie 14,95m² Abstellmöglichkeit für Terrassenmöbel ect.

Ausstattung:

Eichen Parkettböden in allen Zimmern, Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen, Fußbodenheizung und Kühlung in allen Räumen, Deckenkühlung im Wohn-Essbereich, Erdwärmehauszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Hausphotovoltaikanlage erzeugt Strom für Heizung, Warmwasser u. Deckenkühlung, elektrische Außenbeschattung u. Außenjalousien, geräumiges Abstellbereich ca. 6,6m², 2 überdachte Kfz-Abstellplätze, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum, hochwertige Tischler-Einbauküche mit Siemens - Topline - Geräten.

Infrastruktur:

Die nahegelegene und lebenswerteste Stadt Österreichs "Krems" sowie das "Stift Göttweig" laden durch seine zahlreichen u. vielseitigen Freizeit- u. Kulturmöglichkeiten ein.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung (Autobuslinie 41A, Bahnhof Krems, Autobahnanbindung Richtung Wien ca. 50 min), sowie eine gute Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs ADEG-Supermarkt, Apotheke, Lagerhaus, Weingüter u. diverse Heurigenlokale ect.) aus.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

m +436763753588

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap