Modernisiertes Wohnen mit sonniger Loggia – attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Krems an der Donau!



Objektnummer: 2439/82

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	227,45 €
Heizkosten:	33,15 €
USt.:	29,38 €

Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vanessa Fleischmann

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +436781250752

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















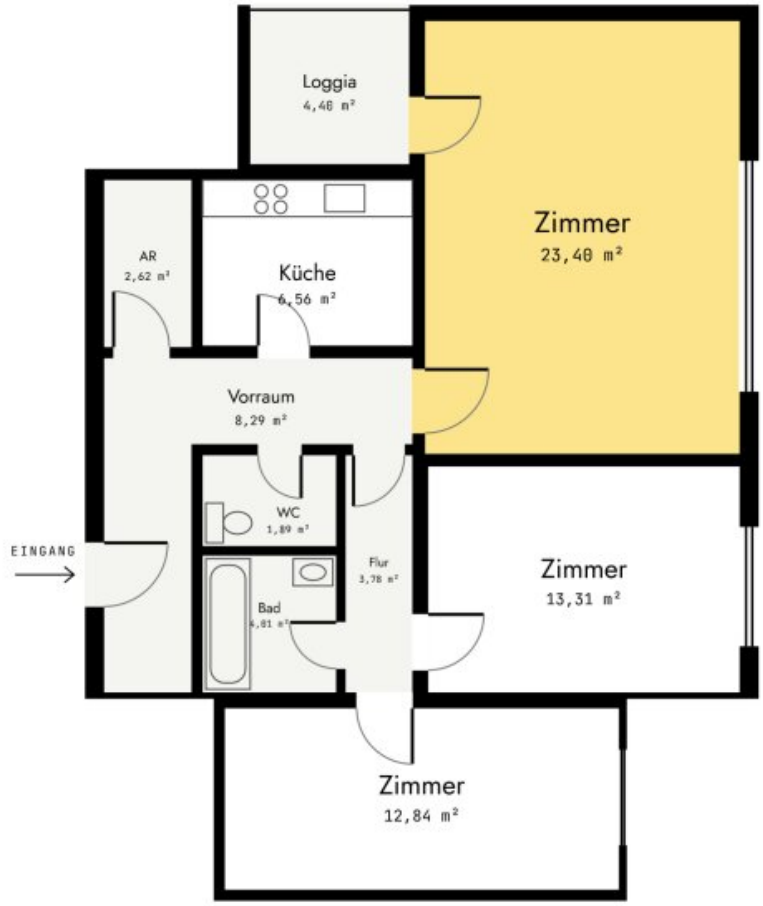


TOP 11

Drei Zimmer.

80,24 m²

Wohnfläche · + 4,40 m² Loggia



Zimmer	23,40 m²	Zimmer	13,31 m²	Zimmer	12,84 m²
Vorraum	8,29 m²	Küche	6,56 m²	Bad	4,01 m²
Flur	3,78 m²	Abstellraum	2,62 m²	WC	1,89 m²
Loggia	4,40 m²	Wohnfläche	80,24 m²		

Flächen ca. in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Raumaufteilung, umfangreiche Modernisierungen und eine ruhige Loggia mit Blick in den Innenhof – diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Infrastruktur!

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte, ca. 81 m² große Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Krems an der Donau.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 5 m² große Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Ruhe zu genießen.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet auf ca. 81 m² ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Großzügiges Wohnzimmer mit angenehmem Wohnambiente

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Separate Küche mit Einbauküche

Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Praktischer Abstellraum

Einladender Vorraum

Ca. 5 m² große Loggia mit ruhigem Innenhofblick

Die praktische Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung der einzelnen Zimmer und schafft ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause.

Umfangreich modernisiert – einziehen und wohlfühlen!

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Sanierungsmaßnahmen 2017:

Erneuerung der Fenster

Installation einer Fußbodenheizung

Fassadensanierung

Modernisierungsmaßnahmen 2022:

Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge

Austausch der Innentüren

Komplette Badezimmersanierung

Komplette WC-Sanierung

Die Kombination aus Fernwärme und Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in den Wohnräumen.

Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Ausstattung & weitere Highlights

Neben der attraktiven Raumaufteilung verfügt die Liegenschaft über zahlreiche zusätzliche Annehmlichkeiten:

Ca. 5 m² große Loggia mit Innenhofblick

Ca. 6 m² großes Kellerabteil

Personenaufzug

Einbauküche

Fußbodenheizung mit Fernwärme

Doppelt verglaste Fenster

Moderne Vinyl- und Fliesenböden

Sauna im Keller

Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Fahrradabstellraum

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von **3500 Krems an der Donau** und verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Besonders hervorzuheben sind:

Shoppingcenter ALEX mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten

Kindergarten in der näheren Umgebung

Bushaltestellen mit öffentlichen Verkehrsanbindungen

Krankenhaus Krems

Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz

Rasche Erreichbarkeit der Autobahnauffahrt

Auch die Parksituation gestaltet sich angenehm: Rund um die Wohnanlage stehen kostenlose öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Zusätzlich besteht grundsätzlich die Möglichkeit, über die Hausverwaltung einen Stellplatz oder eine Garage anzumieten – vorbehaltlich Verfügbarkeit.

Die Kombination aus ruhiger Innenhoflage und guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Kaufpreis & monatliche Kosten

Kaufpreis: € 249.000,–

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit insgesamt **€ 386,03** und beinhaltet:

Betriebskosten

Hausverwaltung

Heizkosten

Warmwasser

Reparaturrücklage

Umsatzsteuer

Unser Fazit

Eine gepflegte, umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Loggia, großzügiger Raumaufteilung und zahlreichen Extras – in attraktiver Lage von Krems an der Donau.

Ob als gemütliches Zuhause für Paare, als Familienwohnung oder für alle, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine gute Infrastruktur legen – diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen, um sich rundum wohlzufühlen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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 <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap