

Aussichtslage Top 3: Traumwohnung - 4 Zimmer Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 1248

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,38 m ²
Keller:	3,29 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 720 45 19
F +43 (0) 2732 – 721 20



WOHNHAUSANLAGE
A-3500 Krems
Langenloiser Straße, GST.NR. 1183/5 EZ. 4648
ERDGESCHOSS
TOP ③

Wohnnutzfläche	86,52 m²
Abstellraum (außerhalb Wohnung)	3,29 m ²
Eigengarten	44,38 m ²
Terrasse	13,56 m ²
Stellplatz	1 Stk.



PARKEBENE

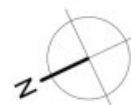


DACHDRAUFSICHT



EIGENGARTEN
 44,38 m²

 ZIEGEL	 GIPSKARTON	 PARKETT
 STAHLBETON	 HOLZ	 FLIESEN
 WÄRMEDÄMMUNG	 STAHL	 BETONPLATTEN



<u>Etage</u>	<u>TOP</u>	<u>Wohnf. m²</u>	<u>Terrasse</u>	<u>Garten</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Preis</u>
ZW	1	91,83	52,11		4	€ 460 000
ZW	2	101,59	61,81		4	€ 495 000
EG	3	86,52	13,56	44,38	4	€ 490 000
EG	4	81,05	13,19	48,35	3	€ 470 000
EG	5	80,61	13,19	41,85	3	€ 460 000
EG	6	89,85	12,5	132	4	VERKAUFT
OG	7	86,56	13,56		4	€ 448 000
OG	8	81,05	13,19		3	€ 418 000
OG	9	81,05	13,19		3	€ 418 000
OG	10	89,85	12,51		4	VERKAUFT
DG	11	111,10	82,18		4	€ 725 000
DG	12	109,95	83,99		4	€ 735 000



Objektbeschreibung

Fertigstellung Juli 2025

Willkommen in Krems an der Donau, im Herzen des malerischen Niederösterreichs!

Diese **wunderschöne Wohnung** bietet ein **einzigartiges Wohnerlebnis** in einer **sehr gefragten Gegend**.

Das **Wohnambiente** ist **modern** und **luxuriös**, es gibt **Fliesen, Parkett, Raffstore, Fußbodenheizung, Smart Home** und vieles mehr !

Die Wohnung bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 86,52m²** eine **ca. 13,56m² Terrasse** und einen **ca. 44,38m² Eigengarten**.

Ein wahrer Traum ist das großzügige und helle **Wohnzimmer** mit **offener Küche** und **Gartenzugang**.

Weiters gibt es **3 Schlafzimmer**, Vorraum, Abstellraum, Bad mit **Dusche** und **Badewanne**, getrenntes WC.

Angenehme Sonnenstunden können Sie auf der **Terrasse** oder im **Garten** genießen, welche über das **Wohnzimmer** erreichbar sind.

Da der **Garten** Richtung **Westen** ausgerichtet ist, können Sie einen wunderschönen **Sonnenuntergang** hinter **Weingärten** beobachten.

Die Wohnung ist mit **Smart Home** ausgestattet: **Glocke, Lichter** und alle **Raffstores/Rolläden** können zusätzlich über eine **App bedient** werden. (Aufrüstung Smart Home Plus möglich)

Alle Fenster sind mit **Rolläden oder Raffstores** ausgestattet.

Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe

Photovoltaikanlage

Kellerabteil

Es besteht die Möglichkeit **1Tiefgaragenplatz** zu erwerben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap