

**Perfekte Lage im historischen Zentrum Krems Alt  
Rehberg, Teilbares Grundstück! Investitionsobjekt!**



Strassenansicht

**Objektnummer: 931**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	409,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	27,41 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	975,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,27 €
<b>USt.:</b>	15,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.  
Aufeld 35











## Objektbeschreibung

Dieses **baubewilligte Wohnprojekt** für **4 perfekte Wohneinheiten plus 1 Büro** in der Ortskernlage Krems Alt Rehberg ganz nah am Weltkulturerbe Wachau ist zu kaufen!

Die perfekte Planung und die Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten ergeben eine **Nettonutzfläche von rund 409 m<sup>2</sup>**, Garagenflächen mit ca. 48 m<sup>2</sup> , **Terrassenflächen** ca. 97 m<sup>2</sup>, Balkonfläche ca. 6 m<sup>2</sup> zusätzlich gibt es einen Innenhof, Haustechnikraum und Parteienkeller.

Die **bewilligte Wohnnutzfläche beträgt rd. 250 m<sup>2</sup>**, dazu kommt noch eine **bewilligte Bürofläche von rd. 29 m<sup>2</sup>** - somit **gesamt rd. 280 m<sup>2</sup>**.

Der aktuelle Bestand besteht aus einem **"entkernten" Mehrfamilienhauskomplex**. Da dieser Gebäudekomplex in großen Teilen in das Projekt integrierbar ist, ergibt sich hier der **große Vorteil an günstigeren Fertigstellungskosten**.

**Ihr weiterer Vorteil:** Das Grundstück wird von **zwei Zufahrtswegen** erschlossen, eine **Teilbarkeit** ist gegeben, ein **Teilungsentwurf** liegt vor. Eine weitere Bebauung auf der Grundstückfläche ist möglich - ebenso gibt es natürlich auch die Möglichkeit ein weiteres Grundstück abzutheilen und zu verkaufen bzw. zu bebauen.

Der **Ausblick von diesem Grundstück** und die zentrale Lage sind atemberaubend: Sie können den **Blick** in das unvergleichliche **Kremstal** und direkt auf die **Burg Rehberg** genießen! Dies ist der höchste Punkt in Krems Alt-Rehberg - der Ausblick in das Kremstal ist einzigartig!

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: der **Stadtbus** Krems fährt regelmäßig in die Stadt und zum Bahnhof Krems - **in 5 Minuten ist der Bahnhof Krems** erreicht! In der Umgebung oder in der Stadt Krems genießen Sie eine perfekte Infrastruktur.

**Fertig projektiert und baubewilligt** wird dieses tolle und seltene Projekt verkauft - eine perfekte Investition für die Zukunft mitten im Weltkulturerbe Wachau!

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap