

**Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten in zentraler Lage von  
Krems!**



**Objektnummer: 1519/96**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	197,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 306,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,90
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 10 40









# Objektbeschreibung

**Haus mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten in Krems!**

**Highlights im Überblick:**

- **Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, aktuell **8 Zimmer**
- Zusätzlich ca. **95 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden**
- **Teilsaniert** – solide Basis für individuelle Gestaltung
- **Westseitiger Terrassengarten** – sonnig & ruhig
- **Garagen und freie Stellplätze** – seltene Gelegenheit in dieser Lage
- Ideal für **Familien, Mehrgenerationenwohnen** oder als **Anlageobjekt**
- Zentrale Lage: Nähe zu **Universitäten, Altstädten Krems & Stein, Donau** und **vollständiger Infrastruktur**

**Jetzt Besichtigungstermin sichern und Potenzial entdecken!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap