Luxus-Penthouse in Kremser Bestlage

Objektnummer: 1633/244

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße 42
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2015
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	20,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
USt.:	42,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

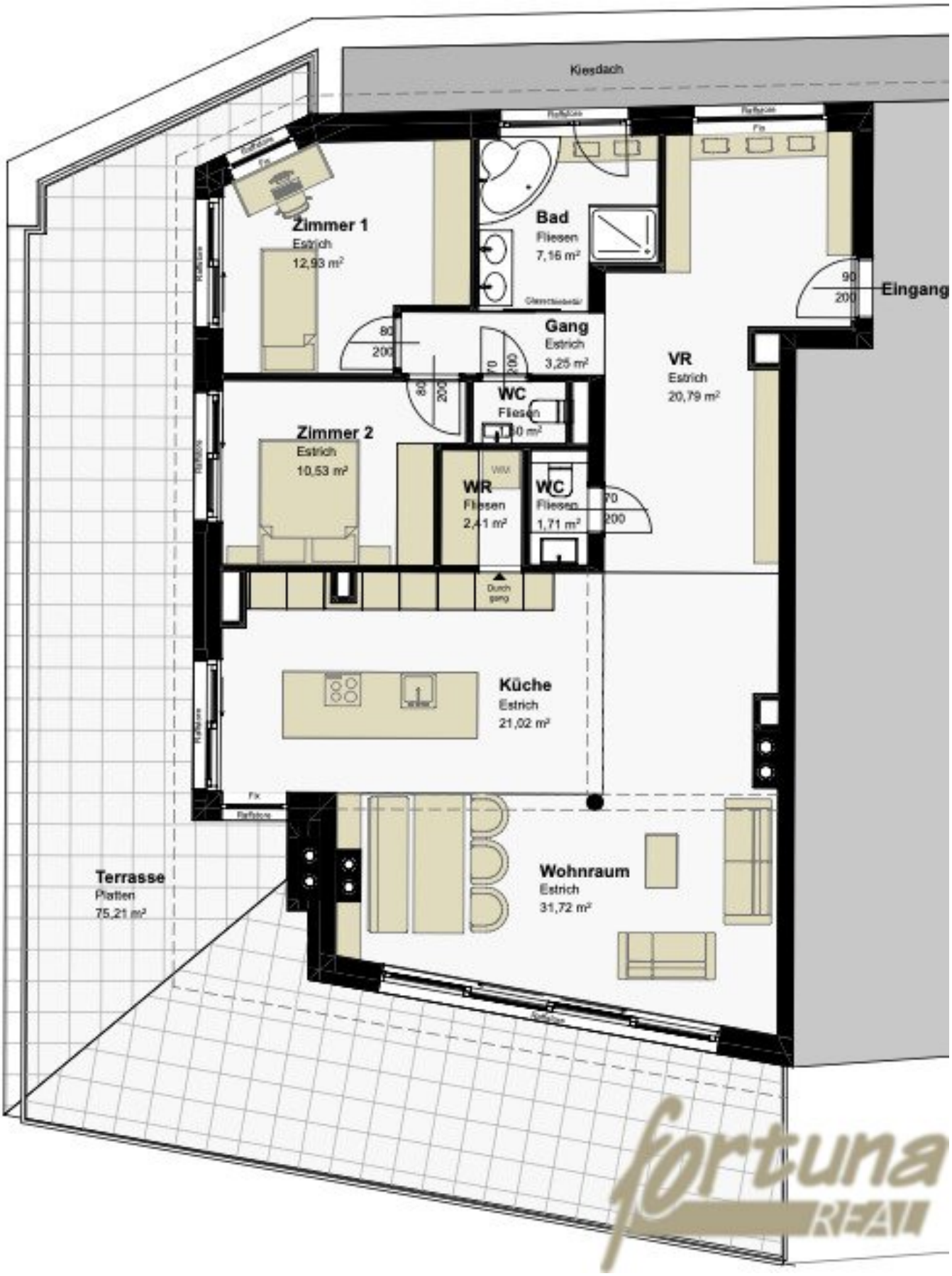
Ing. Gregor Waltner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

fortuna
REAL

fortuna
REAL

fortuna
REAL


Kiesdach
Zimmer 1
Estrich
12,93 m²
Bad
Fliesen
7,16 m²
Eingang
Gang
Estrich
3,25 m²
VR
Estrich
20,79 m²
WC
Fliesen
Zimmer 2
Estrich
10,53 m²
WR
Fliesen
2,41 m²
WC
Fliesen
1,71 m²
Durchgang
Küche
Estrich
21,02 m²
Wohnraum
Estrich
31,72 m²
Terrasse
Platten
75,21 m²

Objektbeschreibung

Dieses exquisite und **uneinsehbare** Penthouse zählt unbestritten zu den schönsten Immobilien der Stadt Krems an der Donau.

Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit einem sagenhaften **Fernblick** über die Stadt, weit entfernte Orte, bis hin zu **Stift Göttweig**. Großflächige Terrassentüren bzw. bodentiefe Fensterflächen auf drei Seiten gewährleisten **direkte Sonneneinstrahlung** von **Morgens bis Abends**. Gleich verhält es sich bei der imposanten Dachterrasse, welche zu jeder Tageszeit zum Sonnenbaden einlädt. Durch Terrassenbrüstungen aus Glas genießen Sie auch sitzend/liegend vom Inneren der Wohnung den weitläufigen Ausblick. Das Gebäude befindet sich direkt an einer Siedlungsgrenze bzw. grenzt an Weingärten im Grünland, welche im Naturschutzgebiet Natura 2000 liegen. Somit ist der Ausblick **unverbaubar**.

Ausstattung:

- **Fußbodenkühlung** in gesamter Wohnung
- **Klima-Split-Geräte** in beiden Schlafzimmern zusätzlich
- **Fußbodenheizung**
- **Niedrigenergiehaus**-Standard
- **Erdwärme-Tiefenbohrung** (für Heizung, Kühlung, Warmwasser)
- elektrisch bedienbare **Raffstore-Außenbeschattung**
- elektrisch bedienbares **Faltdach** auf südöstlichem Teil der Dachterrasse
- **Sicherheitstüre** mit Dreifachverriegelung
- **Terrassenbrüstungen aus Klarglas**

- hochwertige Oberflächen (großformatige Fliesen und Feinsteinzeugplatten auf der Terrasse, Eichendielen weiß geölt, etc.)

- hochwertige Sanitärausstattung (Unterputzarmaturen, stufenlose Dusche, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper, Einbaumöbel, Unterputzradio, etc.)

- **Kamin**

- hochwertige **Küche mit Steinplatte** und **Miele-Geräten** (Backofen, Dampfgarer, Tellerwärmer, Weinkühlschrank, Gefrierschrank, Induktionskochfeld, versenkbare Steckdosen, versenkter Dunstabzug)

- Wirtschaftsraum mittels "**Geheimtüre**" optisch versteckt

- Maßangefertigte **Einbaumöbel** in der gesamten Wohnung

- **Keine Dachschrägen**

- bis **2,80 m Raumhöhe**

- uvm.

Anstatt eines Kellerabteiles befindet sich ein 2,46 m2 großer Einlagerungsraum mit Stromanschluss (z.B. für zusätzlichen Weinkühlschrank, etc.) auf der selben Etage, gleich neben der Wohnungseingangstüre.

Beim Kauf der Wohnung besteht die Möglichkeit, einen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage mit 12,5 m2 und zusätzlichen 17,68 m2 abgetrennter Stellfläche zu erwerben. Der Kaufpreis für diese Flächen beträgt zusätzlich € 26.000,--

Der Personenaufzug fährt von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoß

Laufende Kosten (Wohnung + Kfz-Stellplatz):

- Betriebskosten: € 421,14 zzgl. 10 % USt
- Rücklage: € 119,36 (entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbetrag)

Verbrauchsabhängig:

- Heizkosten (inkl. Kühlung): € 85,10 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 36,50 zzgl. 10 % USt
- Wasser: € 23,60 zzgl. 10 % USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <400m
Apotheke <575m
Klinik <1.175m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <650m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige
Geldautomat <450m

Bank <625m
Post <900m
Polizei <925m

Verkehr
Bus <50m
Autobahnanschluss <1.175m
Bahnhof <875m
Flughafen <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap