

**Krems Stadt (Mitterau): Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit  
div. Abstellräumen, sofort beziehbar**



**Objektnummer: 2053**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	65,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,89
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,97 €
<b>USt.:</b>	13,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

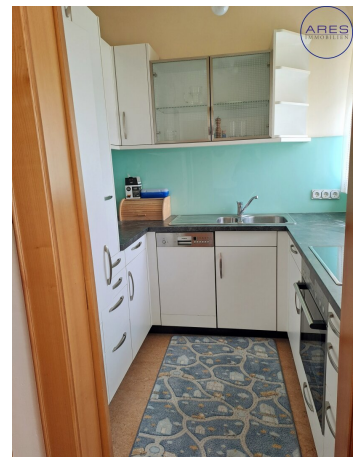


### Gerlinde Promberger

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

T +43 650/ 247 01 25

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

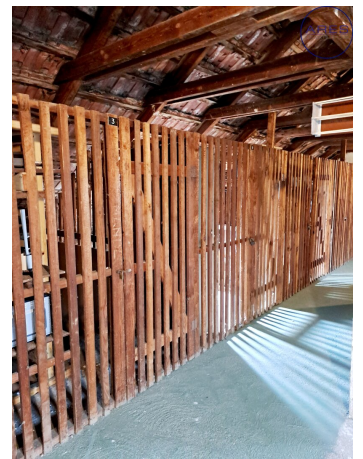




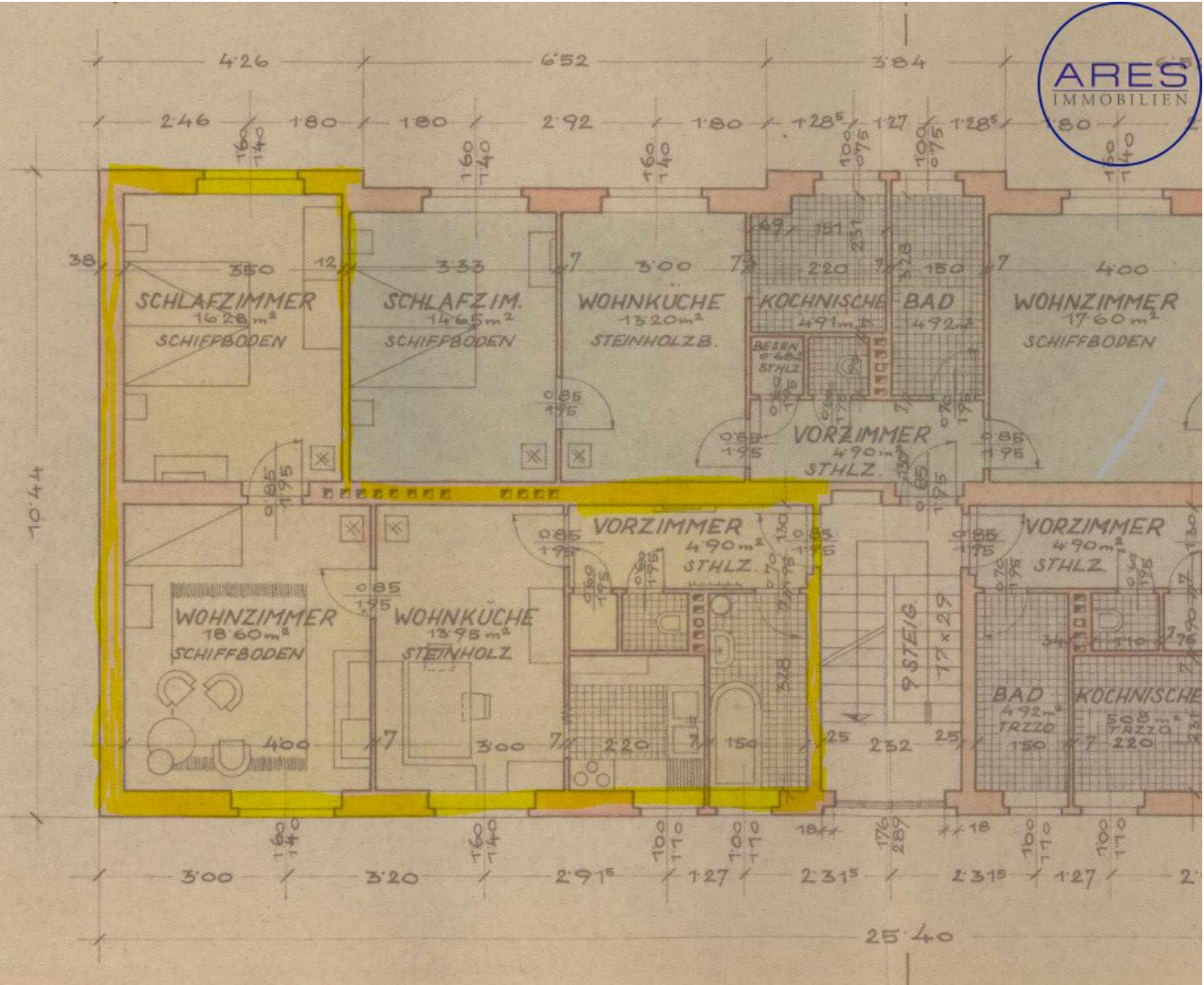












# Objektbeschreibung

## NEU AM MARKT !!!

Die sonnige, teilsanierte Wohnung befindet sich um **1. Stock** eines 12-Parteienhauses im **beliebten Stadtteil Mitterau** und ist ab sofort nach Kaufabwicklung beziehbar. Sämtliche **Infrastruktur** befindet sich in **ca. 1km Umkreis** und ist **fußläufig gut erreichbar**: Zentrum (Fußgängerzone), Bahnhof, Donau (Naherholungsgebiet), Schnellstraße, Sportplatz, Freibad, Ärzte, ÖGK, Einkaufsmöglichkeiten, Gastrobetriebe, Beislszene, ... IMC, Karl Landsteiner Privatuni und DPU sind in 8-10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Folgendes **Raumangebot** steht zur Verfügung:

- Vorzimmer
- sonniges Wohnzimmer
- großzügiges, hochwertig renoviertes Esszimmer
- renovierte Küche samt Geräten
- Schlafzimmer (sehr ruhig, gartenseitig)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschine
- separates WC (renoviert)
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil

- Abstellschuppen (als Garage genutzt)
- Gemeinschaftsflächen: Fahrradabstellraum, Dachboden, Gemeinschaftsgarten

Die Wohnung ist **voll möbliert**. Sämtliche **Einbauten** wurden vom **Tischlermeister** in bester Qualität **maßgefertigt** und sorgen für **Nachhaltigkeit** im eigenen Zuhause.

**Küche, Esszimmer, Vorzimmer und WC** wurden bereits **renoviert**. Vor einigen Jahren wurden die **Fenster getauscht** (Kunststofffenster mit neuen Außenrollos) und die Eingangstür durch eine **Sicherheitstür** ersetzt. **Alle Installationen und Geräte sind funktionstüchtig**, die Wohnung ist **sofort beziehbar**. Um sie den eigenen Bedürfnissen anzupassen, könnte man ein paar **Modernisierungsarbeiten** sowie einen **Heizungstausch** andenken. Die derzeitige Stromheizung könnte - wie von einigen Bewohnern schon gemacht - gegen eine Fernwärmeheizung getauscht werden. Die entsprechenden Anschlüsse liegen bereits direkt vor der Eingangstür.

Diese **gemütliche Wohnung** ist **perfekt geeignet** für **Alleinstehende, Pärchen, Pendler** oder **Studenten**.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne Gewähr.

Für **Fragen und Besichtigungen** stehe ich sehr gerne zur Verfügung: **Gerlinde Promberger**, e-mail: [g.promberger@ares-immobilien.at](mailto:g.promberger@ares-immobilien.at), Tel.Nr. **0650/2470125**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap