

**FÜR ANLEGER * Traumhafter Erstbezug+Terrasse *
KREMSER Toplage * NEUBAU**



Objektnummer: 145622

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,68 m ²
Nutzfläche:	101,65 m ²
Gesamtfläche:	101,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	39,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilienzentrale 1MMO GmbH & Co KG

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

Sichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

Beschreibung

Ihr Traum wird mit dieser eigenen, exklusiven Wohnung in Krems wahr! In bester Wohnlage, direkt südlich der mittelalterlichen Stadtmauer und mitten in der historischen Altstadt von Krems, erwartet Sie diese exklusive 2-Zimmer-Traumwohnung als Erstbezug mit vorhandener Komplettausstattung. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Freifläche in Form einer **großzügigen, begrünten Sonnenterrasse bzw. Dachgarten** mit unglaublichen 57m². Hier können Sie entspannte Stunden zu zweit, beim Lesen oder Zeit mit Ihren Freunden genießen.

Raumaufteilung

Vorraum, großes Wohn-, Esszimmer mit Ausgang zur Sonnenterrasse mit Dachgarten, Schlafzimmer innenhofseitig, Badezimmer mit Toilette. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. In der hauseigenen Tiefgarage gibt es einen zugeordneten Stellplatz mit einer Wallbox für E-Autos um EUR 33.000,- optional zu erwerben.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet, dabei wurde nicht gespart. Edle Feinsteinzeug Fliesen, Walk-In Dusche im Badezimmer, Designerküche (DAN; E-Geräte von Siemens u. Liebherr) uvm. um nur einige Beispiele zu nennen. Unter anderem gehört zur Haustechnik ein eigenes Heiz- und Kühlsystem, basierend auf einer Wärmepumpe mit Tiefenbohrung sowie eine Photovoltaikanlage am Dach zur Einsparung der Betriebs- u. Heizkosten im Haus. Die Wohnhausanlage verfügt über einen eigenen Fahrradabstellplatz. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Energieverbrauch.

** H I G H L I G H T S **

- Fußbodenheizung und Kühlung
- moderne stilvolle und hochwertige DAN-Küche in Designeroptik
- Eichenparkett geölt
- Hochwertige Sanitärausstattung in weiß

- Innentüren weiß
- großformatige 3-Scheiben Isolierfenster aus Aluminium-Holz Kontruktion
- außenliegende Sonnenschutz- und Beschattungsanlage
- Glasfaseranschluss

Mit der monatl. Vorschreibung der BK der Wohnung in der Höhe von EUR 135,92 werden zusätzlich die Heizkosten mit EUR 52,42 (brutto) vorgeschrieben.

Lage

Wie erwähnt handelt es sich um absolute Bestlage der Immobilie in Krems mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Lage der Wohnung besticht vor allem durch die Nähe zur Fußgängerzone, zum Bahnhof sowie zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Universitäten befinden in unmittelbarer Nähe oder sind mit dem Fahrrad zu erreichen. Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und mit dem Auto über die S5 nach Wien, Salzburg oder Sankt Pölten.

Allgemein

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap