

Aussichtslage Top 3: Traumwohnung - 4 Zimmer Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 1393

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr: | 2025 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 86,52 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 44,38 m ² |
| Keller: | 3,29 m ² |
| Kaufpreis: | 480.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 720 45 19







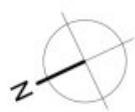


WOHNHAUSANLAGE
A-3500 Krems
Langenloiser Straße, GST.NR. 1183/5 EZ. 4648
ERDGESCHOSS
TOP 3

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Wohnnutzfläche | 86,52 m² |
| Abstellraum (außerhalb Wohnung) | 3,29 m ² |
| Eigengarten | 44,38 m ² |
| Terrasse | 13,56 m ² |
| Stellplatz | 1 Stk. |



| | | | | | |
|--|--------------|--|------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | GIPSKARTON | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | HÖLZ | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | STAHL | | BETONPLATTEN |



| <u>Etage</u> | <u>TOP</u> | <u>Wohnf. m²</u> | <u>Terrasse</u> | <u>Garten</u> | <u>Zimmer</u> | <u>Preis</u> |
|--------------|------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| ZW | 1 | 91,83 | 52,11 | | 4 | € 460 000 |
| ZW | 2 | 101,59 | 61,81 | | 4 | VERKAUFT |
| EG | 3 | 86,52 | 13,56 | 44,38 | 4 | € 480 000 |
| EG | 4 | 81,05 | 13,19 | 48,35 | 3 | € 460 000 |
| EG | 5 | 80,61 | 13,19 | 41,85 | 3 | € 460 000 |
| EG | 6 | 89,85 | 12,5 | 132 | 4 | VERKAUFT |
| OG | 7 | 86,56 | 13,56 | | 4 | € 450 000 |
| OG | 8 | 81,05 | 13,19 | | 3 | € 428 000 |
| OG | 9 | 81,05 | 13,19 | | 3 | € 428 000 |
| OG | 10 | 89,85 | 12,51 | | 4 | € 480 000 |
| DG | 11 | 111,10 | 82,18 | | 4 | € 710 000 |
| DG | 12 | 109,95 | 83,99 | | 4 | VERKAUFT |



Objektbeschreibung

Willkommen in Krems an der Donau, im Herzen des malerischen Niederösterreichs!

Diese **wunderschöne Wohnung** bietet ein **einzigartiges Wohnerlebnis** in einer **sehr gefragten Gegend**.

Das **Wohnambiente** ist **modern** und **luxuriös**, es gibt **Fliesen, Parkett, Raffstore, Fußbodenheizung, Smart Home** und vieles mehr !

Die Wohnung bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 86,52m²** eine **ca. 13,56m² Terrasse** und einen **ca. 44,38m² Eigengarten**.

Ein wahrer Traum ist das großzügige und helle **Wohnzimmer** mit **offener Küche** und **Gartenzugang**.

Weiters gibt es **3 Schlafzimmer**, Vorraum, Abstellraum, Bad mit **Dusche** und **Badewanne**, getrenntes WC.

Angenehme Sonnenstunden können Sie auf der **Terrasse** oder im **Garten** genießen, welche über das **Wohnzimmer erreichbar** sind.

Da der **Garten** Richtung **Westen** ausgerichtet ist, können Sie einen wunderschönen **Sonnenuntergang** hinter **Weingärten** beobachten.

Die Wohnung ist mit **Smart Home** ausgestattet: **Glocke, Lichter** und alle **Raffstores/Rolläden** können zusätzlich über eine **App bedient** werden. (Aufrüstung Smart Home Plus möglich)

Alle Fenster sind mit **Rolläden oder Raffstores** ausgestattet.

Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe

Photovoltaikanlage

Kellerabteil

Es besteht die Möglichkeit **1Tiefgaragenplatz** zu erwerben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap