

## Freundliche 2-Zimmer Wohnung, Nähe Steiner Tor



**Objektnummer: 4881**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	876,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	533,38 €
<b>Kaltmiete</b>	689,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,85 €
<b>Heizkosten:</b>	98,29 €
<b>USt.:</b>	88,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 2-Zimmer Wohnung in zentraler, verkehrsberuhigter Lage von Krems an der Donau.

Das ehrwürdige, fünfstöckige Gebäude, welches erst kürzlich komplett saniert wurde, stammt aus dem Jahr 1888. Es liegt besonders zentral, nahe der Altstadt von Krems und doch sind Sie innerhalb von 10 Minuten an der Donau. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Schrankraum und ein Gäste-WC auf. Die Haupträume sind mit wunderschönem Parkett verlegt, die Nassräume mit zeitlosen, eleganten Fliesen ausgekleidet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Die Wohnung ist ab 01.10.2025 verfügbar.

Sie betreten die Wohnung über einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen Vorraum, von welchem aus Sie die Wohnküche und das Gäste-WC erreichen. Geradeaus gelangen Sie direkt in die großzügige Wohnküche, welche über eine Größe von ca. 25 m<sup>2</sup> verfügt und ausreichend Platz für eine große Couchlandschaft und einen Esstisch bietet. Zwei große Fenster bringen viel Tageslicht in den Raum. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für diverse Küchenutensilien. Von dort aus gelangen Sie weiter in den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Schrankraum, welcher Ihnen viel Stauraum bietet. Der Schrankraum führt Sie weiter in das Schlafzimmer mit einer Größe von 15 m<sup>2</sup>. Es ist hell und einladend gestaltet und verfügt über viel Platz für ein Doppelbett. Das ca. 5 m<sup>2</sup> große Badezimmer erreichen Sie ebenfalls über den Schrankraum. Es ist in hellen Beigetönen verfliest und mit einer Dusche und einer Toilette ausgestattet.

Die Lage und Infrastruktur dieser Immobilie sind ausgezeichnet. Unweit von vielen Universitäten sowie auch vom Bahnhof gelegen, bietet diese Wohnung flexible Mobilität. Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 7 Gehminuten, eine Bushaltestelle in ca. 4 Gehminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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