

MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON! Mit Tiefgaragenplatz – direkt am Bahnhof Krems Süd!



Objektnummer: 1757/240

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr: | 2003 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,88 m ² |
| Nutzfläche: | 56,88 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 34,97 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 225.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 4.422,17 € |
| Betriebskosten: | 114,92 € |
| USt.: | 20,99 € |
| Provisionsangabe: | |

8.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natalia Tytor

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

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

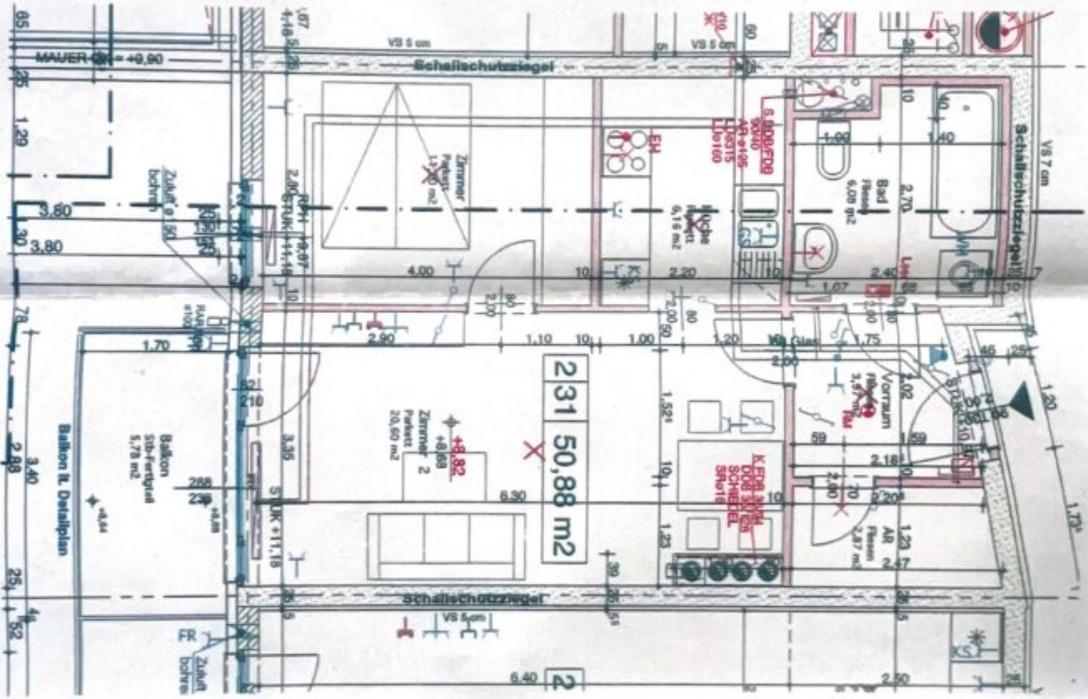






ELEKTROSYMBOLE:

- Lichtauslass allgemein
 - Wandleuchtenauslass
 - Stiegenleuchtenauslass
 - Mastleuchtenauslass
 - Rauchwegweiche mit Einzelaktu
 - Gegenprechtafel
 - Leerröhre für Raumthermost
 - ▲ Telefonsteckdose
 - ▲ Antennensteckdose
 - ▲ Elektro-/Verteiler
 - Verteiler für Heizung, Lüftung, Sanitär
 - ku Rangierverteiler
 - ▲ Ausschalter, 1-poolig
 - ▲ Weiche/Serien-Kreuzschalter
 - Neutralstrahler
 - Taster mit Orientierungsleuchte
 - Erdungsanschlus
 - Schutzkontaktsteckdose, 1-/2-/3-fach, 230V~
 - B Handmischklasse
 - Ventilator
 - Brandmeldeort für Brandrauchentführung
 - Lüftungster für Brandrauchentführung
- verwendete Abkürzungen:
 DA Dunstabzug
 GS Geschirrspüler
 WM Waschmaschine



WOHNHAUSANLAGE KREMS/DONAU
 AM WACHAUTOR, BT 1 (STG 1, 2)

EINZELGRUNDRISS DER WOHNUNG

M = 1 : 50

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>BAUHERR: </p> <p>GENERALITÄTZE ALLEMEINE BAU-VERH.-LEISTUNGS-UND- GEBÄUDE-VERTRÄGE, ÖNORM B 91: MÄRZ-1997-TRAGWERK, 38-40 1999 TÜR- UND FENSTER- BEREICH:</p> | | <p>PLANVERFASSER:</p> <p></p> <p>ARCHITEKT MAG. ARCH. ING. FRIEDRICH JOH. KÖRBER KÖRBERSTRASSE 4, 3000 KREMS TEL. 02732/1822 FAX 02732/1822 e-mail: koerber@net.at</p> | |
| <p>HEIZKÖRPER IM FENSTER- BEREICH</p> <p>ALLE MASSE SIND ROH-BAU- MASSE</p> <p>TECHN. ÄNDERUNGEN VOR- BEHALTEN</p> <p>NATURMASSE NENNEN!</p> | | <p>STRUKTUR:</p> <p>STUCCO: 2</p> <p>GESCHOSS: 3.OG</p> <p>WANDART.: 31</p> <p>WÄRMEL.: 50,98 m²</p> <p>BAUCHEITERMASSE: 5,78 m²</p> <p>GRUNDWÄRMEL.:</p> <p>DATUM: OKTOBER 2002</p> | |

Objektbeschreibung

Diese gepflegte, komplett eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Neubaus (mit Lift) in der Lastenstraße – direkt am Bahnhof Krems Süd. Auf ca. 51 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer südseitigen Ausrichtung mit viel Tageslicht.

Die Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit praktischem Stauraum
- Badezimmer mit WC, modern ausgestattet
- Voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Geräten
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den sonnigen Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer, separat begehbar
- Balkon (ca. 6 m²) – südseitig, ideal zum Entspannen

Zur weiteren Ausstattung zählen Parkettböden, Fernwärmeheizung und eine komplette Möblierung, die auf Wunsch in der Wohnung verbleiben kann – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Zusätzlich stehen im Haus zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

- Tiefgaragenstellplatz (inkludiert im Kaufpreis)
- Kellerabteil
- Waschküche und Trockenraum
- Fahrradabstellraum (innen und außen)
- Kinderwagenraum und Müllraum

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Ab dem kommenden Jahr ist eine Reduktion der Betriebskosten zu erwarten – anteilige Beteiligung an der Hausbesorgerwohnung ist inkludiert.

Der direkte Zugang zum Bahnhof über einen geschlossenen Übergang macht diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler. In wenigen Minuten erreichen Sie auch Supermärkte, das Stadtzentrum sowie Freizeitangebote entlang der Donau. Eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche rundet das Gesamtpaket ab.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem vollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Natalia Tylor telefonisch unter +43 650 35 26 826 gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmäkler tätig.

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 <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