

**Sie wollen nicht alleine wohnen? Perfekte WG-Wohnung  
mit Balkon Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 5908/1595**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	757,57 €
<b>Kaltmiete</b>	999,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,52 €
<b>USt.:</b>	99,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

MV Erstellung: 291,60 inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

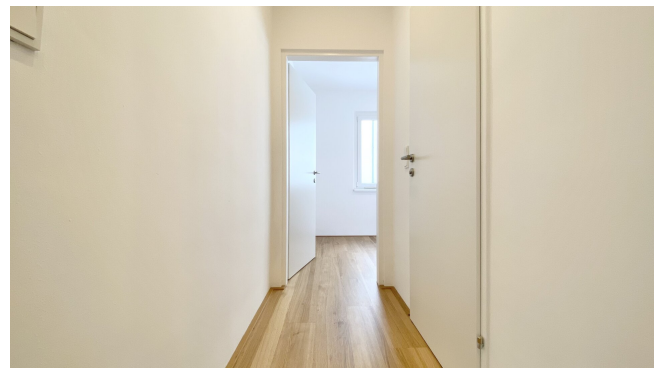
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

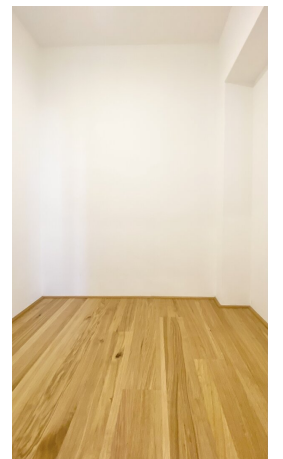


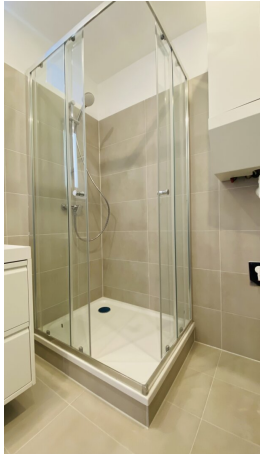
















Reifgasse 14/9  
3500 Krems  
Raumaufteilung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Drei-Zimmer-Wohnung bietet Komfort und eine erstklassige Lage in Krems an der Donau in Niederösterreich. Mit 98,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern ist sie ideal für Paare und Familien, sowie für Studenten. Alle Räume sind mit Fliesen, Fertigparkett und einer Etagenheizung ausgestattet. Eine voll ausgestattete Einbauküche und ein Bad mit Dusche und ein extra WC machen die Wohnung perfekt.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage. Mit der guten Verkehrsanbindung über Bus, Bahnhof und dem Auto ist es ein absolut lebenswertes Zuhause. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Arztpraxis, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei.

Garagenplatz auf Anfrage.

Ein Besuch lohnt sich!

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap