

**Krems Mitterau - helle Eigentumswohnung, wo die Sonne  
Ihr Mitbewohner ist**



**Objektnummer: 2401**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,93 €
<b>USt.:</b>	18,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**









## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen haben einfach das gewisse Etwas – dieses Gefühl von „Ankommen“, sobald man die Tür öffnet. In dieser 71 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung im Stadtteil Mitterau, ist es vor allem das Licht, das Sie willkommen heißt. Wer sagt, dass man sich zwischen urbanem Komfort und erholsamer Ruhe entscheiden muss? Hier bekommen Sie beides.

Ein Grundriss, der mitdenkt, vergessen Sie verwinkelte Ecken. Hier regiert die Logik der Behaglichkeit:

- zentral begehbar: Alle Räume führen vom großzügigen Vorraum weg – ideal für ein offenes Wohngefühl.
- helle Räume inklusive: Dank der Süd-Ost-Ausrichtung werden Sie von den ersten Sonnenstrahlen des Tages geweckt.
- wohnen & träumen: Zwei großzügige Zimmer bieten Platz für Ihre Ideen. Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind bereits charmant möbliert und warten nur darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Technik, die beruhigt und ein Zustand, der überzeugt.

Ein Baujahr von 1973, davon merkt man hier nur die solide Substanz. Das gesamte Wohnhaus wird einer umfassenden Generalsanierung unterzogen. Mit neuen Fenstern, einer neuen Vollwärmefassade, einer **modernen Solaranlage samt Pufferspeicher** und erneuerten Steigleitungen wohnen Sie hier energetisch am Puls der Zeit.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 71 m<sup>2</sup> im 3. Stock, bequem erreichbar über zwei Lifte.
- Loggia: Die geschlossene Loggia ist Ihr privater Rückzugsort für jede Jahreszeit.
- Komfort-Plus: Ein eigener Autoabstellplatz direkt beim Haus – in Krems ein wahrer Luxus!

- Barrierefrei gedacht: Die Lift führen bis in den Keller, damit auch der Wocheneinkauf mühelos ankommt, oder Sie die Wäsche nicht schleppen müssen.

## Lage, Lage, Lebensqualität

In der Mitterau ist alles nur einen Katzensprung entfernt. Ob die frischen Semmeln vom Bäcker, der schnelle Einkauf bei Billa oder der Besuch in der Apotheke – die Infrastruktur ist erstklassig.

Für die Seele: Die Donauauen, das Badezentrum und der Eislaufplatz liegen praktisch vor der Haustür. Und wenn Sie die historische Altstadt von Krems lockt? Mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus sind Sie in wenigen Minuten mitten im Geschehen.

Unser Fazit: Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, eine solide Sanierung und viel Tageslicht legen.

Möchten Sie spüren, wie sich das Licht in Ihrem neuen Wohnzimmer anfühlt? Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Betriebskosten	157,24	10%
Verwaltungskosten	30,69	10%
Heizkosten	93,71	20%
Warmwasser	17,71	10%
Instandhaltung inkl. Darl.	172,60	
Netto	471,95	
+10% Ust	20,56	
+20% Ust	18,74	
Entgelt monatlich	511,25	

Preiszusammenstellung Wohnung Dr. Gschmeidlerstraße 10 /13

Marktwert pro m<sup>2</sup> €2.650,-

Wohnnutzfläche Wohnung	71m <sup>2</sup>	2.660,-	188.860,-
------------------------	------------------	---------	-----------

Loggia	5,14m <sup>2</sup>	1.338,-	6.877,-
Gesamt			195.737,-

Das Angebot gefällt Ihnen? Jetzt müssen Sie nur erst klären, wie Sie Ihre derzeitige Bleibe verkaufen, um diesen Kauf zu finanzieren. Wir haben vielleicht schon den passenden Kunden, für den wir suchen. Sprechen Sie uns an und erleben Sie einen reibungslosen Übergang, Stressfrei!

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap