

## **Ein Ort zum Ankommen – Ihr eigenes Zuhause über den Dächern von Krems**



Küche und Essbereich

**Objektnummer: 5726**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Eisentürgasse           |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß   |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr:                      | 1953                    |
| Alter:                        | Altbau                  |
| Wohnfläche:                   | 52,11 m²                |
| Zimmer:                       | 2                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 1                       |
| Keller:                       | 2,80 m²                 |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,78 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,56                  |
| Kaufpreis:                    | 159.000,00 €            |
| Kaufpreis / m²:               | 3.051,24 €              |
| Betriebskosten:               | 176,88 €                |
| USt.:                         | 17,69 €                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Hakan Babayigit**

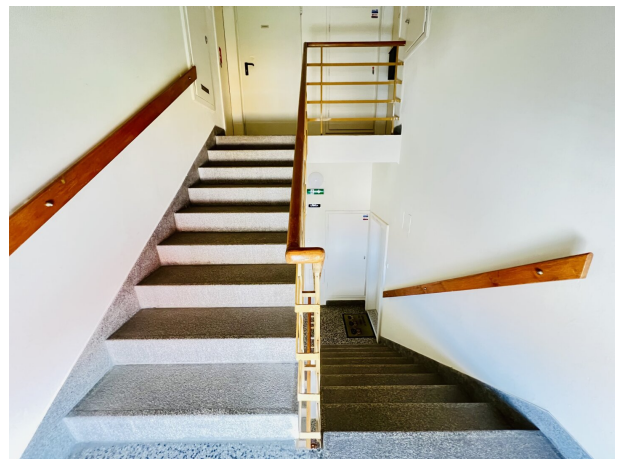
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31  
3100 Sankt Pölten

T 02742/ 318 60-39  
H 0664/ 153 6070  
F 02742/ 318 60-50









# Wohnung in 3500 Krems an der Donau

Top 14

ca. 52,11 m<sup>2</sup>

## Raumprogramm:

### Haupträume

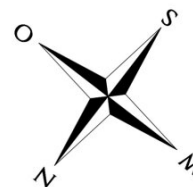
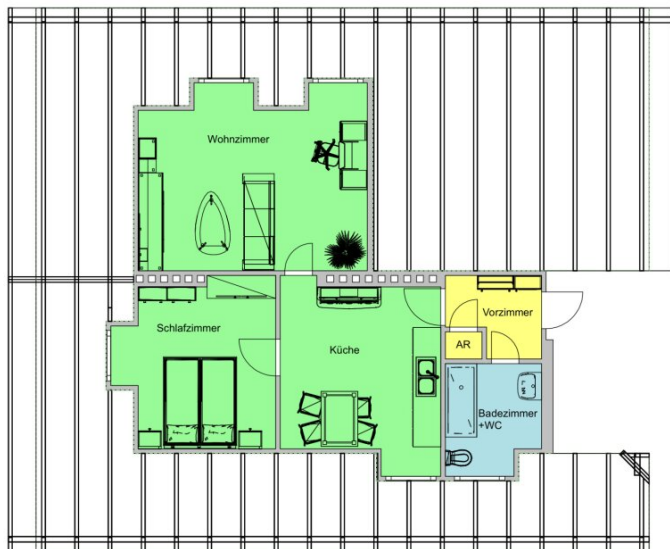
Küche  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer

### Nebenträume

Vorzimmer  
Abstellraum (AR)

### Sanitäräume

Badezimmer



## Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg  
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at  
0664/5456304  
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 10.09.2025

Auftraggeber:  
IMMOCENTRAL ImmobilienTreuhand GmbH

## GRUNDRISS

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.

DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

# Objektbeschreibung

**Objektart:** Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

**Objektlage:** Im Herzen von Krems und in Gehweite von den wichtigsten Bildungseinrichtungen entfernt, punktet diese Wohnung in der Eisentürgasse mit einer idealen Lage: Das beliebte Kloster Und, das historische Steinertor, der Bahnhof sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten liegen quasi vor der Haustüre. Wer gerne an der Donau spazieren geht, joggt oder einfach entspannen will, findet in unmittelbarer Nähe beste Bedingungen dafür. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus ist alles schnell erreichbar.

**Wohnfläche:** ca. 52,11 m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eine charmante, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche samt Essbereich. Die Räumlichkeiten sind zentral begehbar und überzeugen durch ihre Helligkeit sowie die angenehme Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Grundzustand, lädt dazu ein, mit etwas Modernisierung den eigenen Wohnstil einzubringen.

## **Besondere Vorteile dieser Wohnung:**

- Helle Räume mit guter Belichtung
- Zentrale Begehbarkeit aller Zimmer
- Keine direkt angrenzenden Nachbarn – lediglich eine Einheit gegenüber
- Küche mit eigenem Essbereich
- Attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur
- Gestaltungsfreiheit bei der Modernisierung

Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis mit viel Potenzial.

**Zimmeranzahl:** 2

**Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung:** ca. 1953

**Geschoss / Aufzug:** 4 / NEIN

**Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.:** ca. € 176,88

**Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen:** Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Wärme, Kabel-TV, Internet

**Kaufpreis:** € 159.000,-

**Provision:** 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

**Fazit:** Diese großzügige, optimal geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage der Eisentürgasse vereint durchdachtes Raumkonzept, Nord - Ost -Südausrichtung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap