

WOHNNUTZFLÄCHE	126,10 M ²
LOGGIAFLÄCHE	14,40 M ²
TERRASSENFLÄCHE	14,10 M ²
GESAMTFLÄCHE	154,60 M ²
GARTENANTEIL	
KELLERANTEIL	CA 3,50 M ²

Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.
Maßtoleranzen bis zu 3%.
Für Möblierung Naturmaße.

3. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS

Overall dimensions: 770 (width) x 185 (depth).

Rooms and dimensions:

- TERRASSE: 14,10 M²
- WOHNEN: 29,40 M²
- KÜCHE: 6,50 M²
- ESSEN: 6,50 M²
- Schlaf (Bedroom): 11,10 M²
- BAD (Bathroom): 2,00 M²
- WC (Toilet): 0,80 M²
- AB (Closet): 0,80 M²
- Diele (Hallway): 6,50 M²

Other dimensions: 100, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000.

TOP W A12

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	126,10 m ²
Nutzfläche:	154,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.911,49 €
Kaltmiete (netto)	1.332,89 €
Kaltmiete	1.781,60 €
Betriebskosten:	448,71 €
Heizkosten:	70,85 €
USt.:	59,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

KUTTENBERGER
Online Sofort-Bewertung
 Wie viel ist meine Immobilie wert?
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia

Diese **Maisonettewohnung mit Studio** überzeugt durch ihre Großzügigkeit und ein beeindruckendes Raumgefühl dank **hoher Decken von ca. 3 Metern**. Mit einer Wohnfläche von 126,10 m² und einer **Gesamtnutzfläche von 154,60 m²** bietet sie viel Platz zum Wohnen, Lernen und Entspannen. Die **untere Etage** der Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine Küche, einen Abstellraum sowie ein separates WC. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoß, welches sich in eine Galerie, ein Studio, zwei separat begehbbare Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC aufteilt. Ein kleines Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Besondere **Highlights** sind die großzügige Terrasse in der unteren Etage sowie die Loggia in der oberen Wohnebene mit **Blick** über die **Dächer** von Krems.

Die Lage könnte nicht besser sein:

Die Wohnung befindet sich **direkt in der Fußgängerzone von Krems**. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Schulen und Lebensmittelgeschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Universitäten sowie der Bahnhof befinden sich ebenfalls in der Nähe und garantieren kurze Wege im Alltag.

Besichtigungen können **nach Absprache** durchgeführt werden.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KONTAKT: **Sonja Pirker** 0660/6008002

* * * * *

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - *die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser*
- ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap