

# Gepflegte Eigentumswohnung mit idealer Infrastruktur



Objektnummer: 8164/2611

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	65,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,89
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

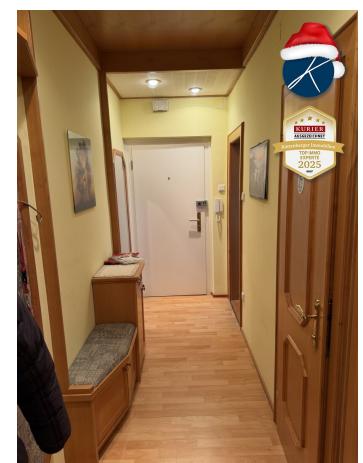
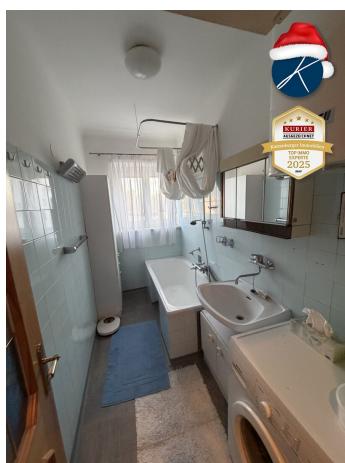


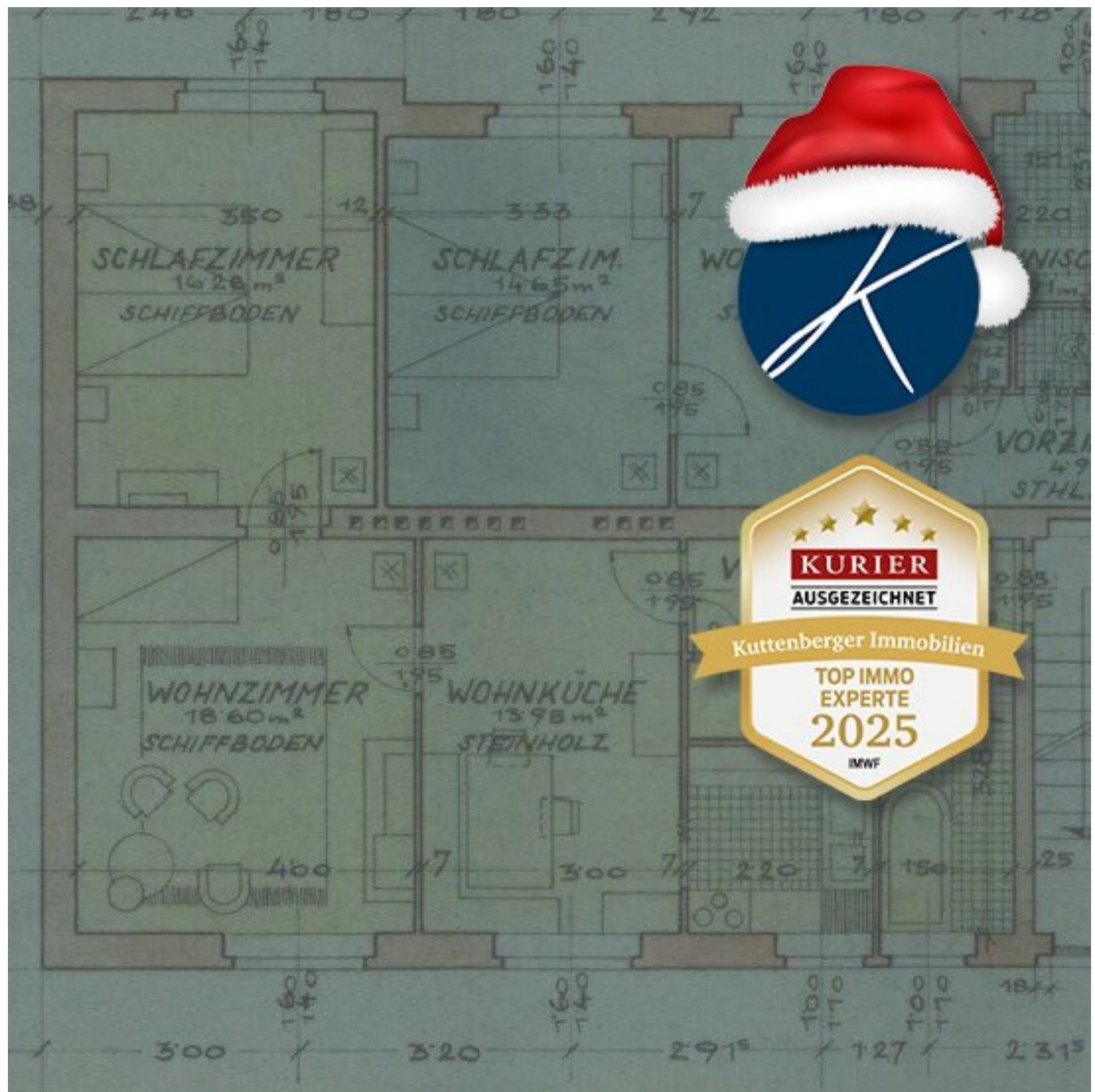
**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002







# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer Eigentumswohnung in Krems an der Donau

Zum Verkauf steht eine gepflegte **Eigentumswohnung mit ca. 65,40 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage und eignet sich für Singles, Paare oder als Wertanlage. Die Räume gliedern sich wie folgt: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer mit angrenzender Kochnische, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Abstellraum sowie Vorzimmer. Die gesamte Wohnung ist mit **Jalousien** ausgestattet.

Zusätzlich stehen ein **geräumiges Kellerabteil**, ein **eigener Dachbodenraum** sowie eine **private Garage** zur Verfügung. Der **Fahrradraum** kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels **Elektroheizung**. **Fernwärme** ist jedoch bis zur Wohnungstür eingeleitet und kann bei Bedarf angeschlossen werden.

## Vorschreibung 2026

Betriebskosten € 107,30 (10% USt)

Verwaltungskosten € 30,69 (10% USt)

Instandhaltung € 79,38

---

Netto € 217,37

+ 10% USt

---

Entgelt monatlich € 231,17

Die Wohnung ist nur wenige Gehminuten von der Kremser Innenstadt entfernt. In unmittelbarer Nähe finden sich der **Bahnhof Krems**, mehrere **Lebensmittelgeschäfte**, **Apotheken** sowie verschiedene **Schulen und Kindergärten**. Auch die **Donau-Universität** und die **IMC Fachhochschule** sind rasch erreichbar, was den Standort besonders attraktiv macht.

Besichtigungen können nach Absprache **ab sofort** 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](http://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 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