

**Krems: Eigentumswohnung - im Zentrum und viel  
natürliches Licht durch den herrlichen Innenhofgarten**



**Objektnummer: 2409**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 56,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.653,13 €
Betriebskosten:	148,92 €
USt.:	14,89 €
Provisionsangabe:	

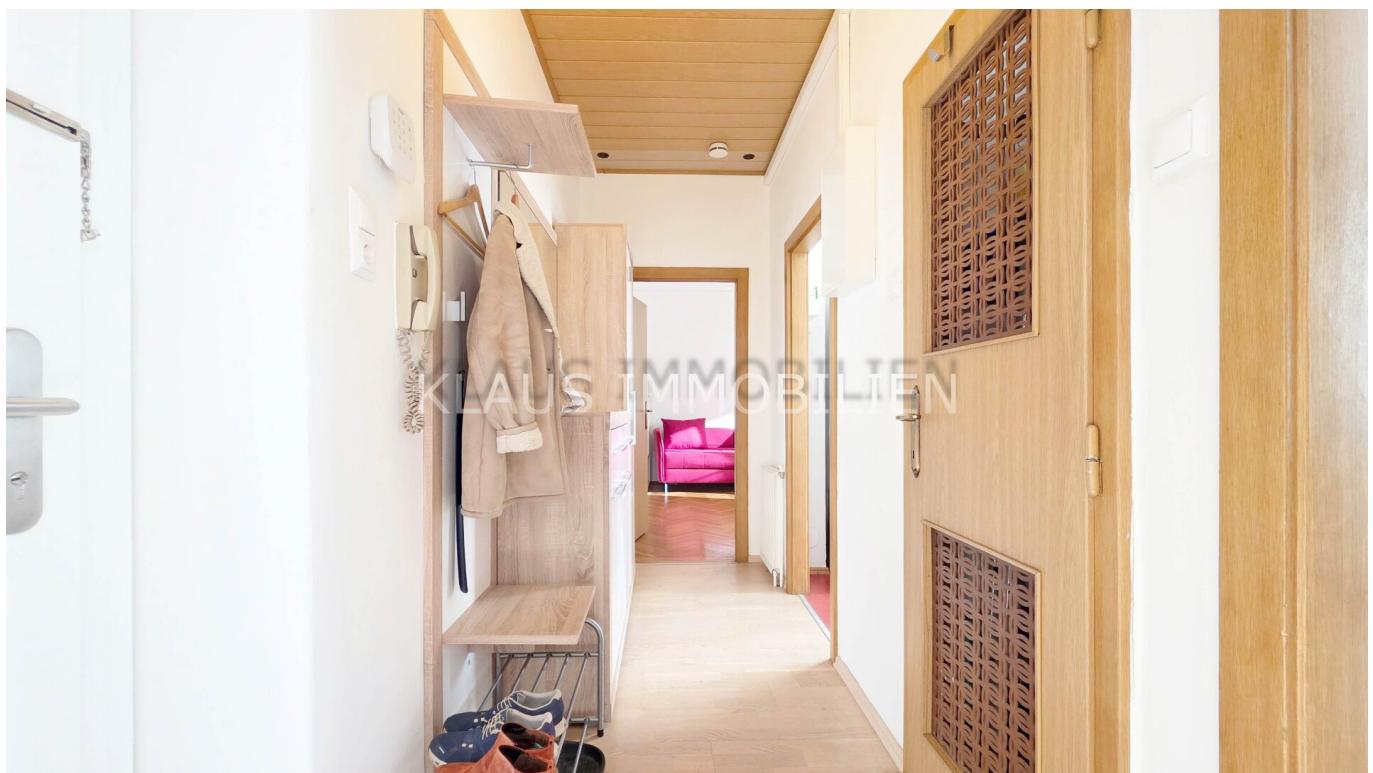
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**













## Objektbeschreibung

Im Zentrum und viel natürliches Licht durch den herrlichen Innenhofgarten, kennzeichnen diese Eigentumswohnung.

Diese 50iger Jahre Wohnung im 2ten Stock, eines 15 Parteien Wohnhauses in der Stadt Nahe der Wienerbrücke, ermöglicht es Ihnen durch einen gut durchdachten Grundriss der Wohnung, Licht und Raum optimal zu nutzen.

Der Vorraum ist ein einladender und offener Raum. Die Zimmer sind zentral begehbar und rahmen diesen Vorraum ein. Die Räume sind nach Süden ausgerichtet, das den ganzen Tag über ein gleichmäßiges natürliches Licht hereinlässt.

Um sich hier in dieser 2 Zimmer- Wohnung wohlzufühlen, bedarf es nicht viel, Sie können gleich einziehen. Das Badezimmer wurde mit Dusche und WC modernisiert und die Küche modern und zeitlos gewählt. Es bietet eine wohnliche Umgebung für ein Studenten-, Singel- und Partnerschaftsleben und hält fit, kein Lift vorhanden.

+++ großes PLUS: ein gemütlicher Balkon gehört auch dazu und öffentliche Autoabstellplätze in unmittelbarer Nähe!

Sagt sie Ihnen nach Ihrem ersten Eindruck zu, dann schreiben Sie uns, wir freuen uns auf Sie!?

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](mailto:office@klaus-immobilien.at)

[www.klaus-immobilien.at](http://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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap