

## Wohnung mit Klasse!



**Objektnummer: 1519/123**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	91,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Ettenauer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems



## Objektbeschreibung

Charmante Stadtwohnung in ruhiger Seitenstraße – 4 Zimmer mit Terrasse

Diese attraktive Wohnung in Krems vereint zentrale Lage mit angenehmer Ruhe. Zwischen Kreuzberg, Kremser Landstraße und Stein gelegen, bietet sie auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine großzügige Raumaufteilung mit 4 Zimmern und Terrasse. Ein Garagenparkplatz ergänzt das Angebot. Vorhandenes Teilmobiliar in der Küche, Bad und Garderobe im Vorraum.

Ideal für Paare, Familien oder Stadtliebhaber, die urbanes Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten verbinden möchten.

Highlights:

- ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer & Terrasse
- Parkplatz in der Garage
- Großzügige Raumgestaltung
- Ruhige, zentrale Lage

Lage:

Sehr gute Infrastruktur in Krems, Kreuzberg fußläufig erreichbar, die Wachau ca. 10 Min. entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap