

Attraktives Angebot für Eigennutzer oder Anleger



Objektnummer: 8426

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	74,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

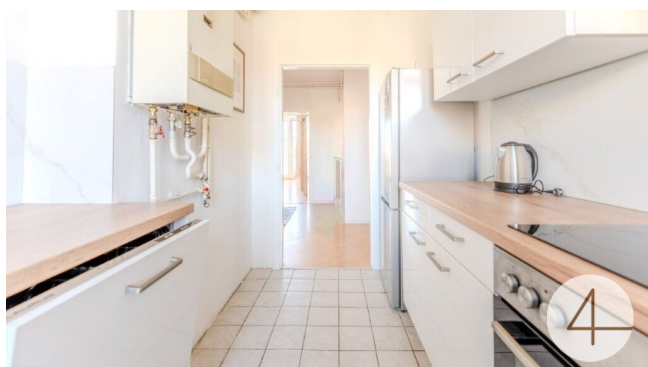
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

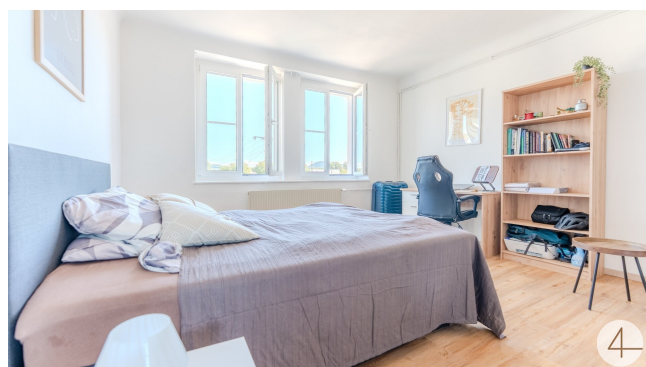
T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

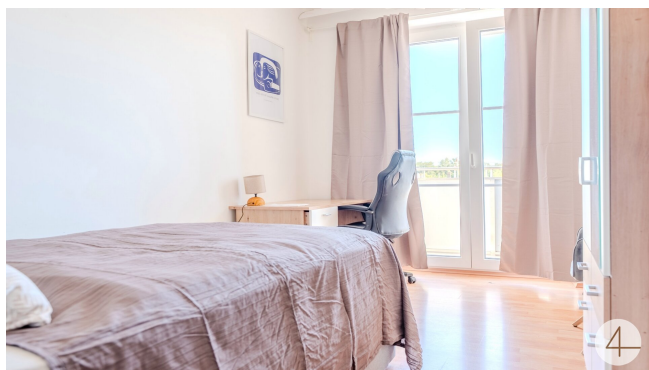
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

Miete kassieren oder später selbst einziehen – derzeit bis 31.08.2026 als 3er WG vermietet

Wohnfläche: ca. 74,33 m²

Raumaufteilung: 1 Zimmer mit Balkon, 1 Zimmer mit Schrankraum, 1 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, WC, Vorzimme

Freifläche: 1 Balkon

Heizung: Gas-Zentralheizung

Kellerabteil

Großer Garten/Innenhof für Räder und Wäscheaufhängung

Top-Rendite: 5,83 % – ideal für Vermieter ohne USt-Pflicht

Attraktive Kapitalanlage mit **5,83 % Bruttorendite**.

Top-Rendite 5,18 % für Vermieter mit USt-Pflicht

Attraktive Kapitalanlage mit **5,18 % Bruttorendite** bei Vermietung mit Umsatzsteuer

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume, die Küche ist möbliert und das Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet.

Aktuell ist die Wohnung bis 31.08.2026 vermietet und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage mit stabiler Mieteinnahme – mit der Option, danach selbst einzuziehen.

Die **gesamte Möblierung ist im Kaufpreis inkludiert**.

Der Eigentümer hat das Objekt rund **20 Jahre sehr erfolgreich an Studenten sowie langfristige Fixmieter vermietet**, was die nachhaltige Attraktivität und hervorragende Vermietbarkeit unterstreicht.

2025 wurde die Wohnung vollständig renoviert, inklusive einer **neuen, modernen Küche**, wodurch sich das Objekt in einem zeitgemäßen und ausgezeichneten Zustand präsentiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.