

**** Provisionsfrei** - So fühlt sich Zuhause an.**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1939/133265

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	45,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	107,02 €
USt.:	10,70 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 676 841420220





IDYLLE IM GRÜNEN

GUTE ANBINDUNG
AN DIE INNENSTADT

UMRANDET VON
WEINBERGEN UND
GRÜNEN HÜGELN

EINKAUFSMÖGLICH-
KEITEN IN DER NÄHE

HOCHSCHULEN IN
EINEM UMKREIS
VON 3 KM

NÄHE ZU DONAU
UND
FREIZEITMÖGLICH-
KEITEN

RUHIGE WOHLNLAG
TROTZ ZENTRALER
ANBINDUNG

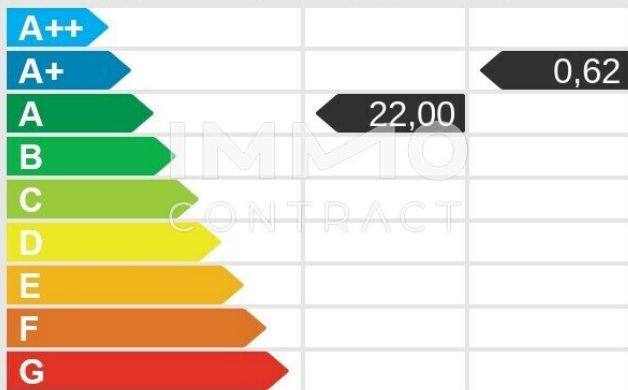
GUTE
ERREICHBARKEIT
VON ST. PÖLTEN
UND WIEN

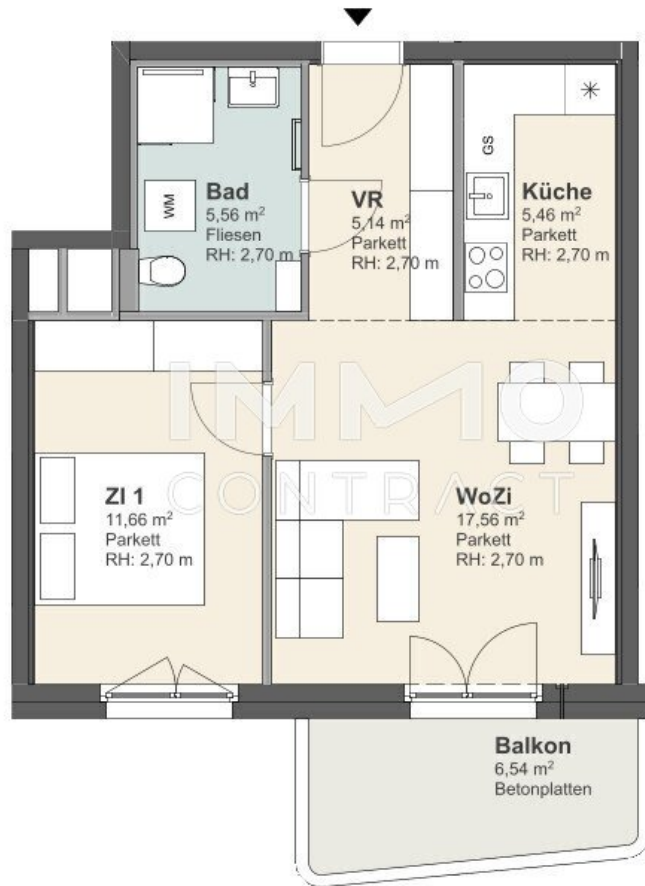


Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE





Objektbeschreibung

Der Käufer zahlt KEINE Provision!

Diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoss bietet ein durchdachtes Raumkonzept und ein Wohngefühl auf hohem Niveau.

Das Herzstück der Wohnung bildet die helle Wohnküche mit optisch abgetrenntem Kochbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon, der mit einer schönen Aussicht zum Entspannen und Genießen einlädt. Auch das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und profitiert von viel Tageslicht.

In der gesamten Wohnung sorgen hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen sowie moderne Feinsteinfliesen im Bad/WC für ein elegantes, zeitloses Wohngefühl.

Optional kann die Wohnung auch als Anlegerwohnung erworben werden. Dank der gefragten Lage in Krems, der modernen Ausstattung und der hohen Energieeffizienz bietet sie ausgezeichnete Voraussetzungen für eine attraktive, nachhaltig erzielbare Miete – eine ideale Vorsorge- und Wertanlage. Kaufpreis auf Anfrage.

Für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgt ein modernes Wärmepumpen-System:

Im Winter genießen Sie wohlige Wärme durch die Fußbodenheizung, an heißen Sommertagen ermöglicht die Fußboden- und Deckenkühlung im Dachgeschoss eine angenehme Abkühlung – ganz ohne fossile Energieträger. Ergänzt wird dies durch einen außenliegenden, elektrisch gesteuerten Sonnenschutz.

*Kellerabteil mit ca. 2,5 m² zusätzlichem Stauraum

* PKW- und Motorradstellplätze, vorbereitet für E-Ladestationen

- * Großzügiger Fahrradraum
- * Gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich
- * Raumhöhe ca. 2,70 m für ein besonders luftiges Wohngefühl
- * Premium-Verglasung mit dreifachem Isolierglas
- * Niedrigstenergiegebäude mit hervorragender Energieeffizienz
- * HWB Klasse A und fGEE Klasse A+
- * Nachhaltiges Wohnen mit sehr niedrigen Betriebskosten

Ein besonderes Highlight ist das eigene Weinkellerabteil, das zur Wohnung gehört und idealen Raum für Ihre persönliche Sammlung bietet – ein charmantes Detail, das den hohen Wohn- und Lebensstil dieser Anlage perfekt abrundet.

Eine Wohnung, die modernes Design, nachhaltige Technik und hohe Wohnqualität perfekt vereint – ideal für Menschen, die stilvoll und zukunftssicher wohnen möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap