

**Modernes Wohnen mit Stil – hochwertige  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage von Krems**



**Objektnummer: 5200**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,21 €
<b>USt.:</b>	17,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dennis Wabnitz**

Wolke 7 Immobilien N GmbH  
Lederergasse 5  
3500 Krems

T +43 670 6500828  
H +43 670 6500828

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur









**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle **Innenstadtwohnung** vereint moderne Architektur mit einer warmen, einladenden Wohnatmosphäre und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie hochwertige Ausstattung.

**Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder auch als attraktive WG-Lösung für Studenten.**

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung: Klare Linien, moderne Materialien und viel Tageslicht schaffen hier ein offenes, angenehmes Wohngefühl.

Die Kombination aus hochwertigen Böden, großen Fensterflächen und einer zeitlosen Gestaltung ermöglicht vielfältige Einrichtungsstile – von modern-minimalistisch bis hin zu einem gemütlichen Boho-Ambiente. (Wie aktuell als Beispielbilder im Inserat zu sehen)

Die Wohnung verfügt über **drei weitere Zimmer**, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zum **Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)** und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Aktuell ist die Wohnung noch bis 31.12.2026 befristet vermietet.**

### Highlights auf einen Blick

- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon
- 4 Zimmer – ideal für Familien oder WG geeignet
- Hochwertige Böden (Parkett & Fliesen)
- Moderne Einbauküche
- Helle Räume durch großzügige Fensterflächen

- Neubau, zuletzt saniert 2025
- Fernwärme & mechanische Be-/Entlüftung
- Kellerabteil vorhanden

**Fazit:** Eine moderne, vielseitig nutzbare Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, optimaler Raumaufteilung und hervorragender Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Dennis Wabnitz MSc**

? Mobil.: +43 670 6500828

? E-Mail: dw@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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