

**Krems - 4 Zimmer Wohnung mit Kellerabteil, Garage und
Balkon mit Ausblick auf Stift Göttweig**



Objektnummer: 7939/2300162789

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,21 m ²
Nutzfläche:	87,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,04 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	173,66 €
USt.:	24,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in der WACHAU/Stein an der Donau!!!

Diese **4-Zimmer WOHNUNG** mit einem ca. 10 m² großen **BALKON** besteht aus:

- Vorzimmer
- Toilette mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zur Küche. Die Küche ist mit allen Geräten (Siemens Mikrowelle, Geschirrspüler, Herd und Backrohr; Dunstabzug; Freistehender Liebherr Kombi-Kühlschrank) ausgestattet. Weiters gibt es einen Zugang von der Küche zu einer Speis.
- Über einen getrennten Flur gelangen Sie zu folgenden Räumen:
- 2 Schlafzimmer
- 1 Gästezimmer/Arbeitszimmer/Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Warmwasserspeicher
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Waschbecken

Böden + Heizung: Parkettboden in allen Wohnräumen, Fliesen im Badezimmer, Toilette und Vorzimmer. Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Der Verteiler befindet sich im Vorzimmer. Die Wohnung wird mit Fernwärme beliefert.

Der südwestliche gelegene **Balkon** lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und ist in den Innenhof ausgerichtet – ein idealer Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Ein Highlight ist der Ausblick auf der einen Seite auf die Weinberge und auf der anderen Seite auf Stift Göttweig.

Ein ca. 10m² großes **Kellerabteil** und ein **Garagenparkplatz** runden diese Wohnung ab.

Allgemeine Flächen:

Fahrradabstellplatz

Monatliche KOSTEN:

- Betriebskosten inkl. USt: EUR 158,11
- Betriebskosten Garage inkl. USt: EUR 15,35
- Reparaturrücklage: EUR 92,70
- Verwaltungskosten inkl. Ust: EUR 50,69

INFRASTRUKTUR:

Die Lage überzeugt nicht nur durch die hervorragende Verkehrsanbindung: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert mobil sind. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Universität und Höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Bäckereien ganz in Ihrer Nähe zur Verfügung.

- 450m Volksschule Stein
- 500m Buchhaltestelle Karl-Eybl-Gasse
- 600m Wachaubahn (Donauuferbahn) Krems Campus-Kunstmeile
- 600m Lebensmittelhandel
- Wanderwege, Restaurants und Heurigen in unmittelbarer Umgebung

Diese Dachgeschosswohnung in Krems an der Donau verbindet modernes Wohnen mit einer

erstklassigen Lage und einer ausgezeichneten Ausstattung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap