

**Charmante 2-Zimmerwohnung mit perfekter  
Raumaufteilung Mietbeginn: sofort**



**Objektnummer: 5908/1787**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau          |
| Baujahr:                      | 1956                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,76 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,59 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,35                           |
| Gesamtmiete                   | 699,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 509,67 €                         |
| Kaltmiete                     | 635,45 €                         |
| Betriebskosten:               | 125,78 €                         |
| USt.:                         | 63,55 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Mietvertragerstellung: 291,60 inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

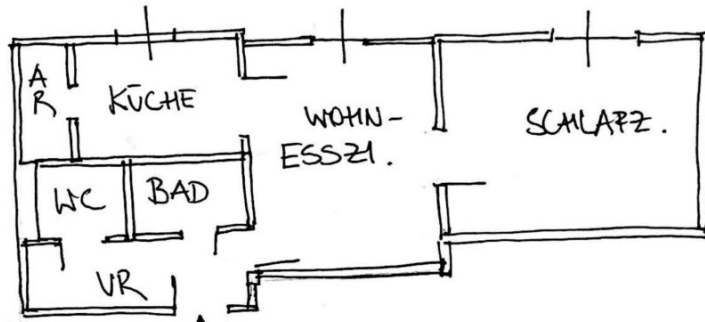
## Ihr Ansprechpartner











↑  
KASERNSTR. 34 | 8

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Krems an der Donau!

Diese gemütliche 2-Zimmerwohnung in der 2. Etage bietet auf 46,76 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Flair.

Für nur 699,00 € monatliche Miete genießen Sie hier eine gepflegte Wohnatmosphäre – ideal für Studenten, die das Stadtleben mit der Nähe zu den Universitäten verbinden möchten.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss mit getrennter Toilette, einer modernen Dusche und einer voll ausgestatteten Einbauküche. Hochwertige Materialien wie Fertigparkett und Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während die effiziente Fernwärme-Heizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Lage könnte nicht besser sein. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in ganz Krems und darüber hinaus unterwegs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich direkt in der Nähe, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Klinik. Studenten profitieren von der Nähe zu den Universitäten, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

### **Die Wohnung wird neu gestrichen und erhält eine neue Dusche.**

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit einer grünen Umgebung, bietet eine gepflegte Ausstattung und eine Top-Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap