

Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



Objektnummer: 2143/105

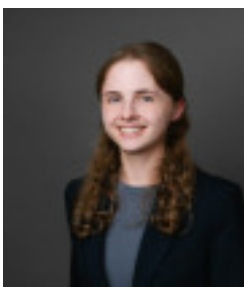
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	81,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	38,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.523,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



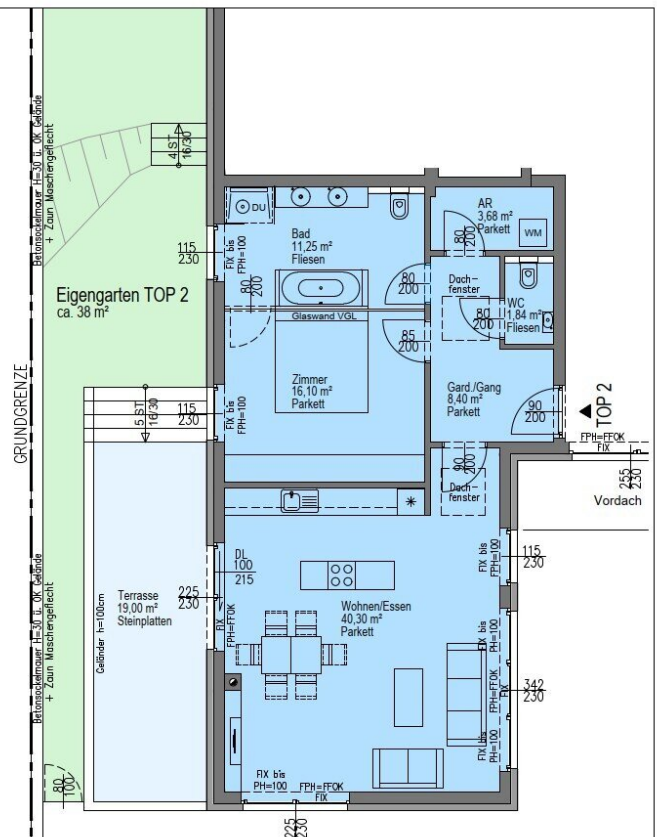
Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

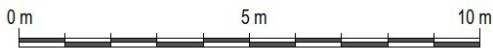


Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)	
TOP 2	
Wohnen/Essen/Küche	40,30 m²
Schlafzimmer	16,10 m²
Bad	11,25 m²
WC	1,84 m²
Abstellraum	3,68 m²
Garderobe/Gang	8,40 m²
WNF gesamt:	81,57 m²
zuzügl.:	
Terrasse	19,00 m²
Eigengarten	ca. 38 m²

Grundriss TOP 2
(Obergeschoß)
Maßstab 1:100



M=1:100



TOP 2
Obergeschoß M 1:100

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Nutzungskonzept. Die Wohnfläche beträgt ca. 81,57 m² und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Der einladende Vorraum führt in die offene Wohnküche, die den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet. Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum ca. 19 m² großen westseitigen Balkon und schafft dadurch einen großzügigen Außenbezug mit hoher Wohnqualität.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet ist. Ergänzend steht ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort erhöht.

Ein besonderes Highlight ist der im Erdgeschoss zugeordnete Gartenanteil mit ca. 38 m², der als zusätzliche private Grünfläche genutzt werden kann und die Wohnung ideal ergänzt.

Die Ausstattung ist hochwertig: Edle Parkettböden, Fußbodenheizung mittels Gas sowie vorbereitete Anschlüsse für Klimaanlage in den Wohnräumen bieten modernen Wohnkomfort. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Optional können ein Garagenplatz oder ein Stellplatz im Außenbereich erworben werden. In der Garage ist bereits die Vorrichtung für eine E-Ladestation vorhanden.

Investment & Nutzung

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet bis 31.10.2028 und wird derzeit als Praxis genutzt. Die monatlichen Nettomieteinnahmen inkl. Betriebskosten betragen ca. € 1.100,-, was jährlichen Einnahmen inkl. Betriebskosten von rund € 13.200,- entspricht.

Damit stellt diese Immobilie ein attraktives und solides Anlageobjekt dar, das stabile Erträge bietet und gleichzeitig durch die befristete Vermietung auch eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung eröffnet.

Hinweis: Die im Exposé dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert

und visuell aufbereitet, um eine bestmögliche Darstellung der Immobilie zu ermöglichen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap