

Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



Objektnummer: 2143/103

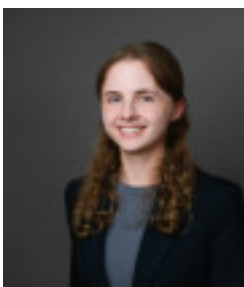
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.618,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

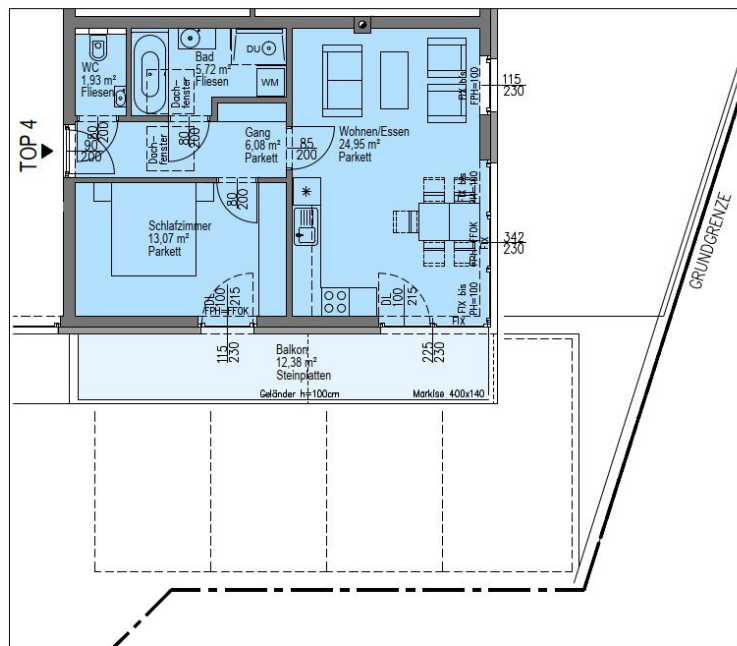




Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

TOP 4

Wohnen/Essen/Küche	24,95 m ²
Schlafzimmer	13,07 m ²
Bad	5,72 m ²
WC	1,93 m ²
Garderobe/Gang	6,08 m ²
WNF gesamt:	51,75 m²
zuzügl.:	
Balkon	12,38 m ²



Grundriss TOP 4
(Obergeschoß)
Maßstab 1:100



M=1:100



TOP 4
Obergeschoß M 1:100

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnfläche beträgt ca. 51,75 m².

Der einladende Vorraum erschließt sämtliche Räume der Wohnung. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet damit hohen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab und sorgt für einen privaten Rückzugsbereich.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Von hier sowie vom Schlafzimmer aus besteht Zugang zum ost-/südseitig ausgerichteten Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und für eine angenehme Belichtung sorgt.

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 befristet vermietet, das Mietverhältnis läuft bis 31.05.2026. Der monatliche Netto-Mietzins beträgt ca. € 560,-. Zusätzlich zahlt der Mieter für einen Parkplatz netto € 75,- pro Monat. Daraus ergeben sich Gesamteinnahmen von ca. € 635,- monatlich bzw. rund € 7.620,- jährlich.

Damit stellt diese Immobilie ein solides Anlageobjekt dar, das stabile Erträge bietet und gleichzeitig durch das absehbare Mietende 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