

Wohnidylle in Krems: Ihr neues Zuhause im Grünen



Objektnummer: 2143/98

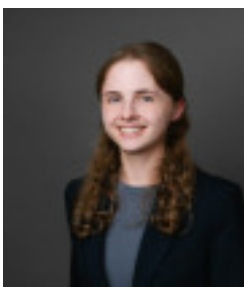
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.442,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien



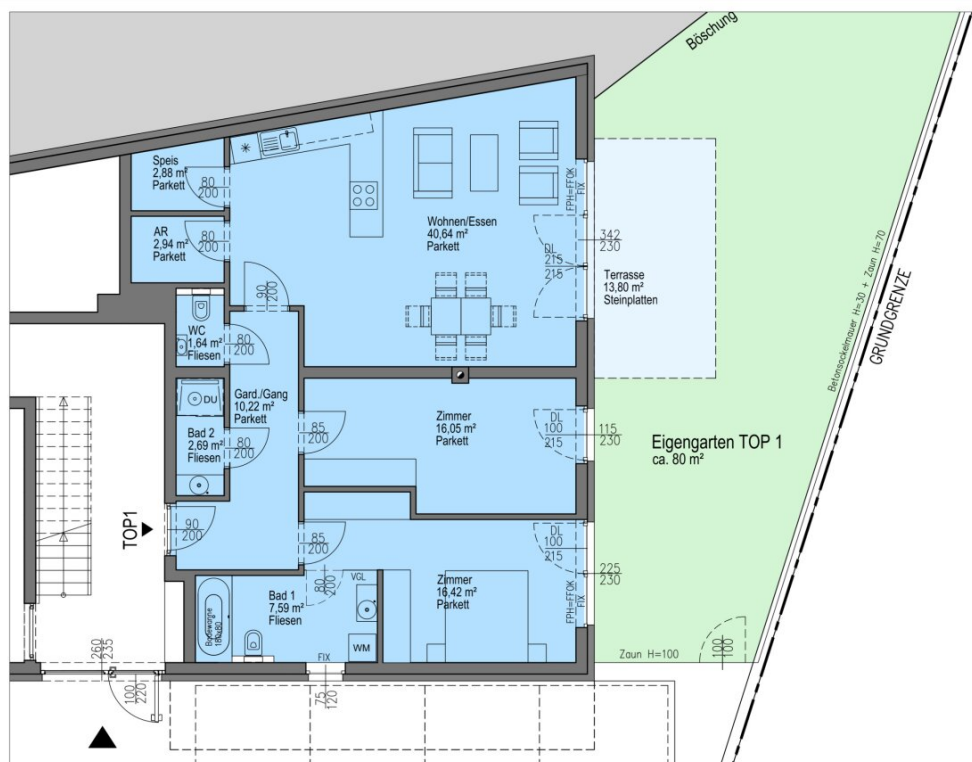


Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

TOP 1

Wohnen/Essen/Küche	40,64 m ²
Schlafzimmer	16,42 m ²
Zimmer	16,05 m ²
Bad 1	7,59 m ²
Bad 2	2,69 m ²
WC	1,64 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
Speis	2,88 m ²
Garderobe/Gang	10,22 m ²
WNF gesamt:	101,07 m²

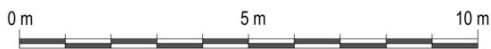
zuzügl.:	
Terrasse	13,80 m ²
Eigengarten	ca. 80 m ²



Grundriss TOP 1 (Erdgeschoß)
Maßstab 1:100



M=1:100



TOP 1
Erdgeschoß M 1:100

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101,07 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, zwei Badezimmer sowie zwei WCs, wobei eines separat ausgeführt ist. Ein Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das zweite mit einer Badewanne – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 13,80 m² großen Terrasse sowie dem rund 80 m² großen Eigengarten. Die ostseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Morgensonne und ein helles, freundliches Wohngefühl – perfekt für einen entspannten Start in den Tag im eigenen Garten.

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, das Mietverhältnis läuft bis zum 31.03.2028. Die monatlichen Nettomieteinnahmen inkl. Betriebskosten betragen derzeit ca. € 1.140,-, was jährlichen Einnahmen inkl. Betriebskosten von rund € 13.680,- entspricht. Derzeit werden zwei Parkplätze um € 100,- (inkl. USt) im Monat zusätzlich angemietet.

Damit stellt diese Immobilie ein solides Anlageobjekt dar. Gleichzeitig bietet sie durch das absehbare Ende des Mietverhältnisses auch eine attraktive Perspektive zur Eigennutzung in naher Zukunft.

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