

Exklusives Wohnen in Kremser Zentrumsnähe!



Objektnummer: 2143/111

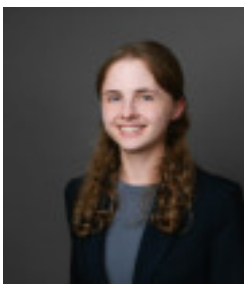
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.007,82 €
Betriebskosten:	156,33 €
Heizkosten:	41,40 €
USt.:	26,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



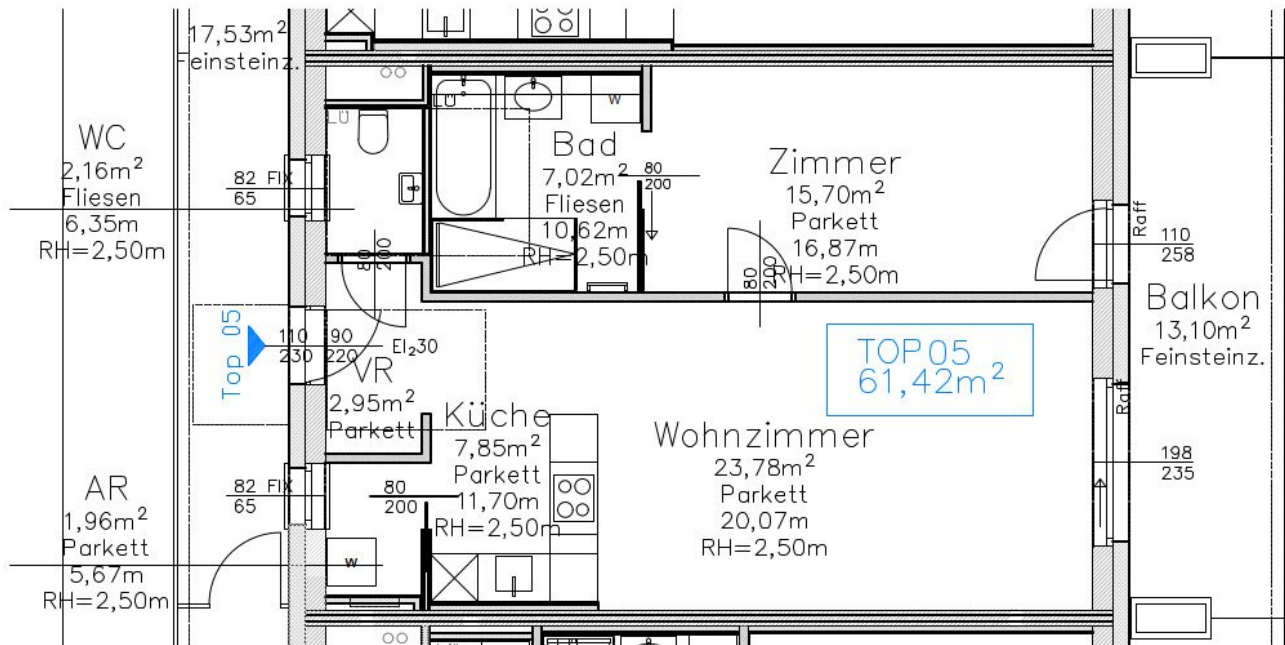
Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH









Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 61,42 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie einen ausgezeichneten Gesamtzustand. Die Wohnung befindet sich in einem erst vor rund zwei Jahren errichteten Gebäude und präsentiert sich dementsprechend neuwertig.

Über den Vorraum gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie in die Sanitärbereiche. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne und das WC sind separat ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist der ca. 13,10 m² große Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem elegante Parkettböden in den Wohnräumen sowie moderne Fliesen in den Sanitäranlagen und Vorrichtungen für eine Klimaanlage

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.08.2028 befristet vermietet und eignet sich daher ideal als Anlageobjekt mit der Perspektive auf künftige Eigennutzung. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund € 1.078,-, was jährlichen Einnahmen von ca. € 12.936,- entspricht. Daraus ergibt sich eine attraktive Rendite von ca. 3,5 %.

Für weiteren Stauraum sorgt eine Lagerbox unmittelbar vor der Liegenschaft, welche der Wohnung zugeordnet ist.

Ein Stellplatz kann optional separat zum Kaufpreis erworben werden.

Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Visualisierungen bzw. Symbolfotos, die dazu dienen, die möglichen Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten der Immobilie besser veranschaulichen zu können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap