

## **Moderne Terrassenwohnung mit traumhaftem Altstadtblick**



**Objektnummer: 8164/2782**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette    |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3500 Krems an der Donau |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 112,46 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 31,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.510,52 €              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.031,97 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.373,20 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 341,23 €                |
| <b>USt.:</b>             | 137,32 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

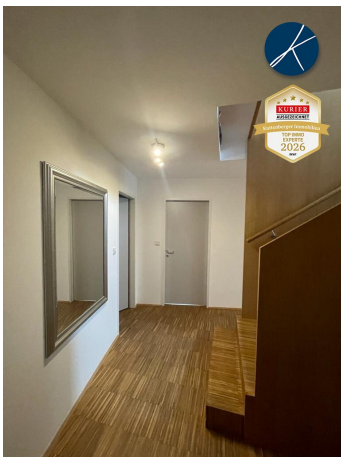


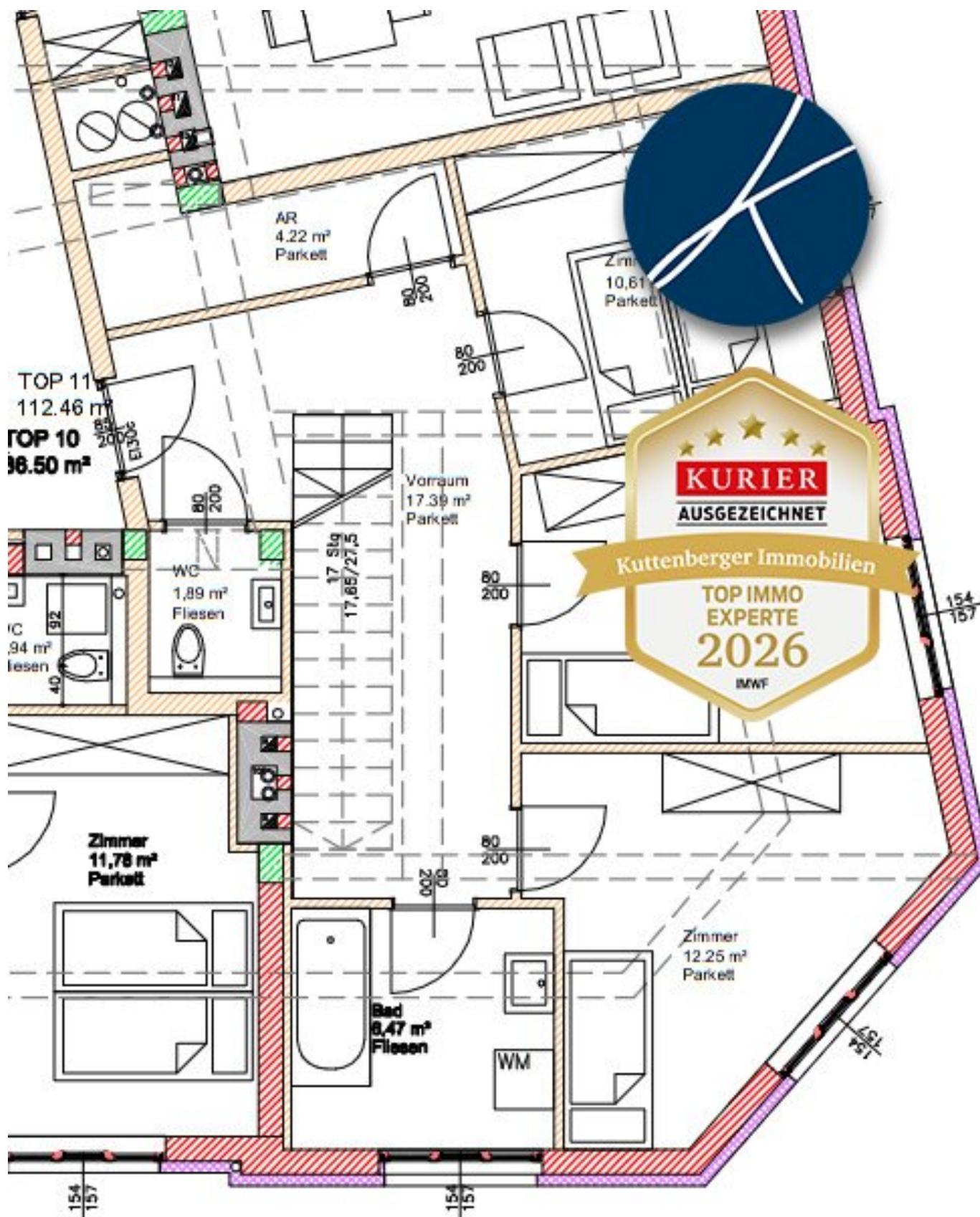
**Sonja Pirker**

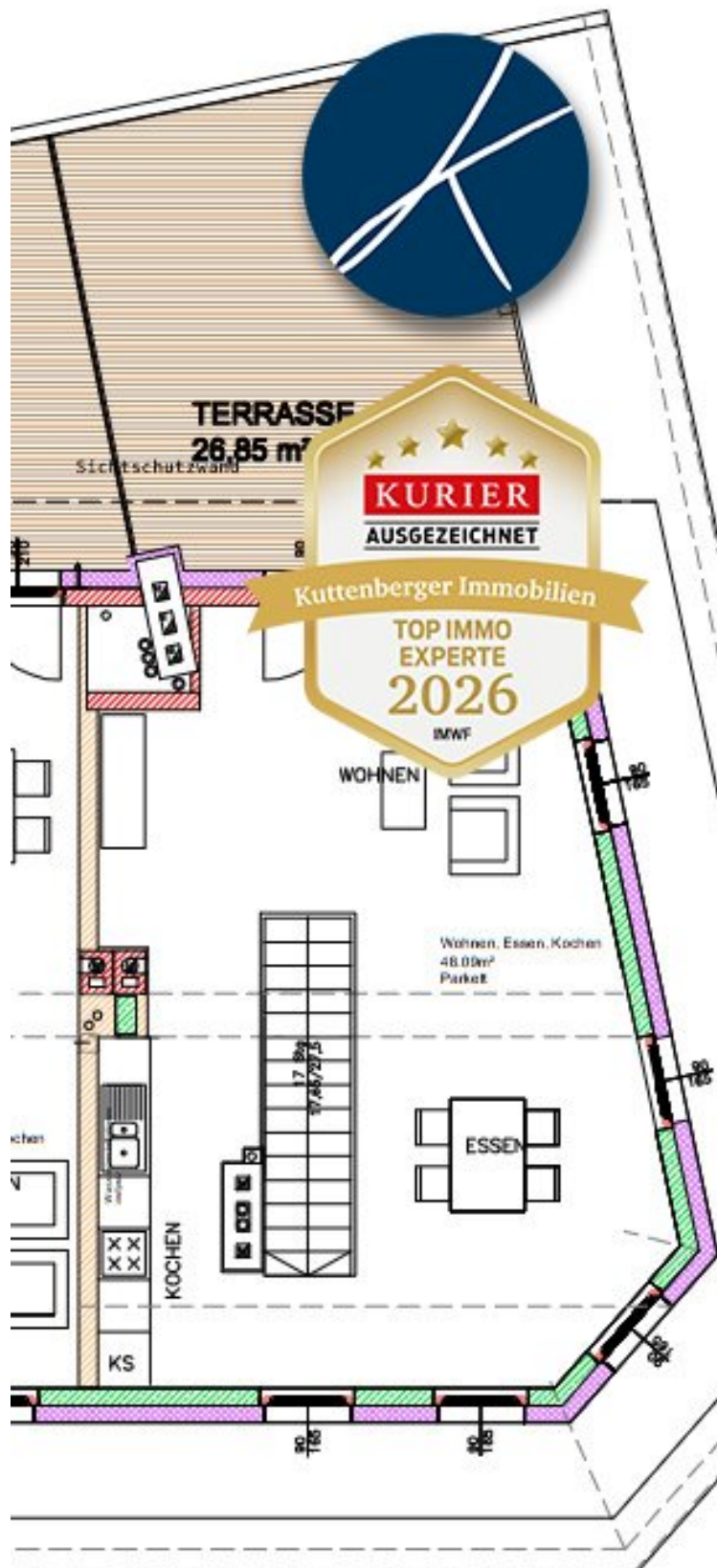
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems











# Objektbeschreibung

## Attraktive Terrassenwohnung mit traumhaftem Altstadtblick

Die Wohnung gliedert sich im **3. Obergeschoß** in einen Vorraum, 3 Zimmer, einen großzügigen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein separates WC. Im **Dachgeschoß** befindet sich ein heller Wohn-/Essbereich mit Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Terrasse**, die ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten und individuelle Gestaltung bietet. Von hier aus genießen Sie einen **Ausblick** auf die **Kremser Altstadt**.

Es besteht die Möglichkeit, einige **Möbel** von den Vormietern gegen eine Ablöse zu übernehmen.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die über einen **Aufzug** verfügt. Zusätzlich stehen ein eigenes **Kellerabteil** sowie ein gemeinschaftlicher **Fahrradraum** zur Verfügung.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage** von Krems an der Donau und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Krems, der in wenigen Minuten erreichbar ist und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufiger Entfernung. Auch diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

**Besichtigungen** können nach Absprache **ab sofort** vereinbart werden.

**Kontakt:** Sonja Pirker +43 660 6008002

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum

Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMO - *Vier Jahre in Folge* ausgezeichnet\*** mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\*\*\*\*\*

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 <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap