

**Neuwertige Balkonwohnung | zwischen Stadtpark & IMC
Hochschule | 2 Garagenplätze**



Objektnummer: 5853/3685

Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,96 m ²
Nutzfläche:	79,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Team REAL3

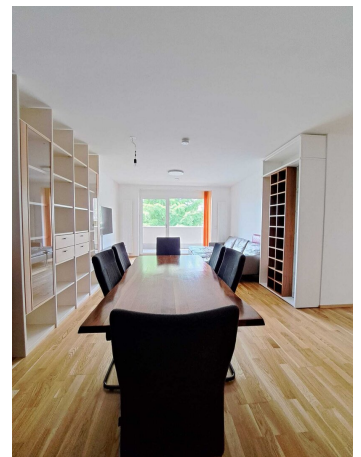
REAL3 Immobilien GmbH
Bäckerstraße 3/10
1010 Wien

T +4369913100313
H +4369913100313

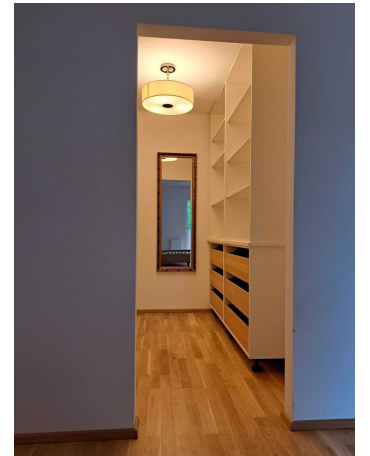
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

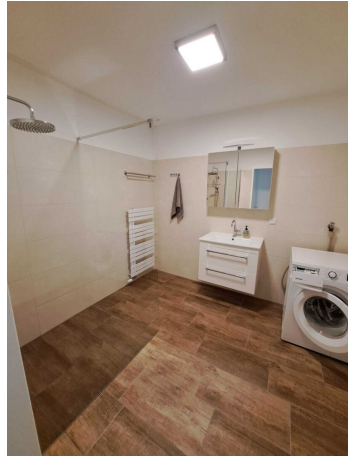
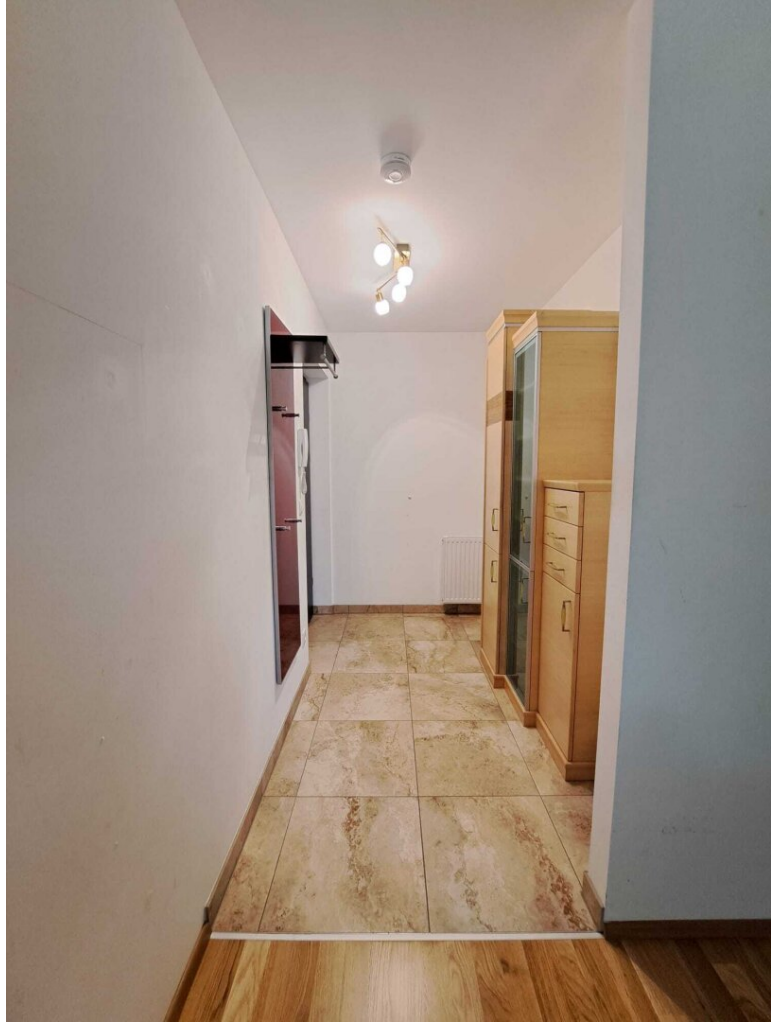


termin zur

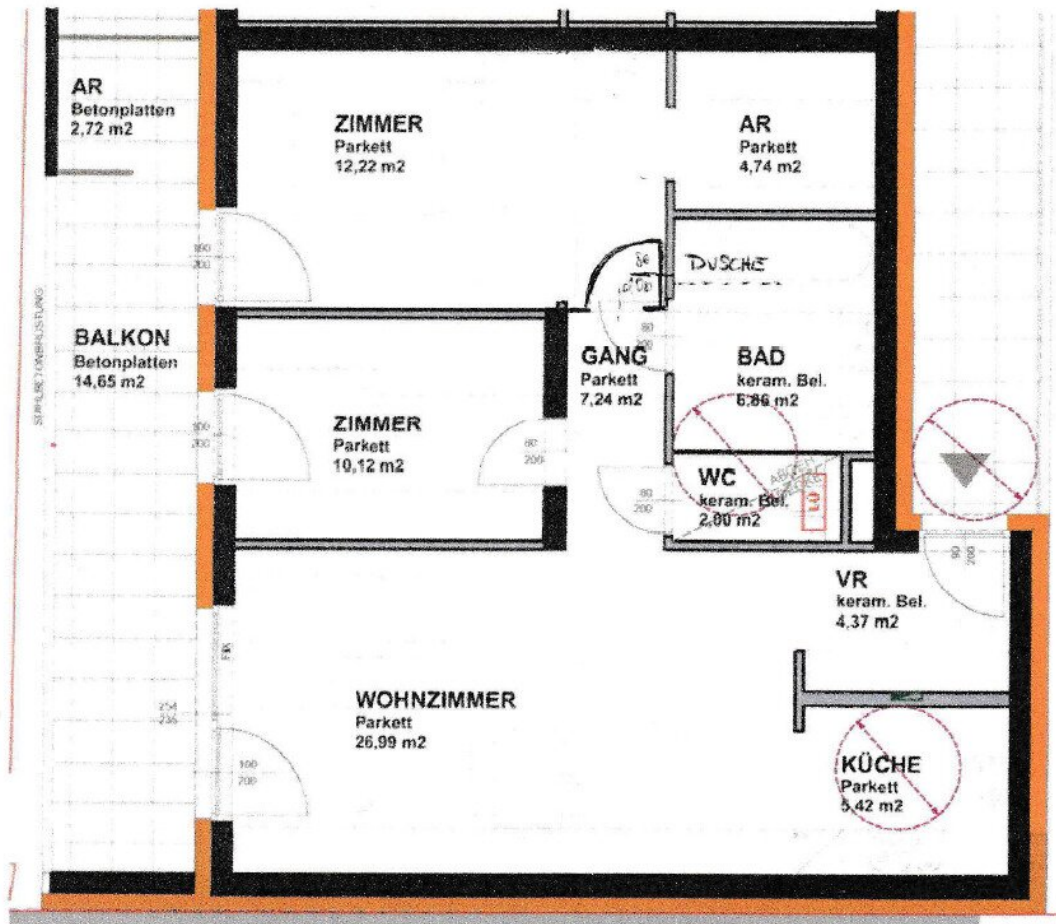












Objektbeschreibung

Highlights:

Ca. 79,96 m² Wohnnutzfläche, ca. 14,65 m² Balkon, 2 Garagenplätze, Kellerabteil, zusätzlicher Abstellraum außen, sehr gepflegter Zustand, Küche und Möbel optional übernehmbar, Lift, Baujahr 2019, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fernwärme, sehr gute Energiekennwerte, Wohnbauförderung bei Erfüllung der Voraussetzungen möglich, attraktive Lage in Krems.

Zum Verkauf gelangt eine sehr gepflegte, moderne Eigentumswohnung in attraktiver Lage von 3500 Krems an der Donau.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in einer hochwertigen und zeitgemäßen Wohnhausanlage mit Lift und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Balkon, zwei Garagenstellplätze. Die Wohnung verfügt über ca. 79,96 m² Wohnnutzfläche und bietet zusätzlich einen ca. 14,65 m² großen **Balkon**, ein geräumigen **Kellerabteil** mit ca. 4,70 m² sowie einen außenliegenden **Abstellraum** mit ca. 2,72 m². Zur Wohnung gehören außerdem **zwei Garagenplätze**, was in dieser Lage einen besonderen Mehrwert darstellt.

Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, Paare, Berufstätige oder auch als Starterwohnung für Studierende in Krems. Vorhanden sind ein großzügiger Wohnbereich, eine separate Küche, zwei Zimmer, Badezimmer, separates WC, Vorraum, Gang und Abstellraum. Der große Balkon erweitert den Wohnraum angenehm ins Freie und bietet Platz zum Entspannen.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand mit **Einbauküche**. Die vorhandenen Möbel können bei Bedarf übernommen werden, wodurch ein rascher und unkomplizierter Einzug möglich ist.

Die **Wohnhausanlage wurde 2019 errichtet** und bietet modernen Wohnkomfort mit Lift, **kontrollierter Wohnraumlüftung, Fernwärmeversorgung** und barrierefrei anpassbarer Ausführung. Laut Energieausweis verfügt das Gebäude über sehr gute Werte: HWB Ref,SK ca. 30,50 kWh/m²a, Klasse B, fGEE ca. 0,635, Klasse A+.

Ein weiterer Vorteil: Es besteht eine Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich, die bei Erfüllung der persönlichen Voraussetzungen gegebenenfalls übernommen werden kann. Eine Übernahme ist jedoch nicht verpflichtend und ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Lage in Krems bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgung, öffentlicher Verkehrsanbindung, Bildungs- und Hochschulstandorten, Innenstadt, Donau-Nähe und hoher Lebensqualität. Die Wohnung eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die

eine wertbeständige Immobilie in einer gefragten Stadt Niederösterreichs suchen.

Kaufpreis: EUR 469.000,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung/ab sofort

Die monatliche Vorschreibung: 328,35 EUR inkl. Rücklage

Besichtigung: gerne nach Terminvereinbarung möglich.

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

gp@real3.at

+43 699 131 00 313

Liebe InteressentInnen, gerne können Sie uns Ihre Anfrage direkt online über das Inserat mit Telefonnummer und Name schicken.

Unmittelbar nach Ihrer Anfrage erhalten Sie eine automatisierte E-Mail (bitte auch Spam Ordner prüfen), dort erhalten Sie die Adresse und das Exposé.

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Immobilienmakler erklärt, dass er als Doppelmakler tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap