Aussichtslage Top 1: Ideal für Familien - komfortable 4 Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 52m² Terrasse

Objektnummer: 1245

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	27,84 m²
Kaufpreis:	460.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 720 45 19
F +43 (0) 2732 – 721 20

KMW
IMMOBILIEN

KMW
IMMOBILIEN

KMW
IMMOBILIEN

WOHNHAUSANLAGE
A-3500 Krems
Langenloiser Straße, GST.NR. 1183/5 EZ. 4648
ZWISCHENGESCHOSS
TOP 1

Wohnnutzfläche	**91,83 m²**
Abstellraum (außerhalb Wohnung)	27,84 m²
Terrasse	52,11 m²
Stellplatz	1 Stk.

PARKEBENE

DACHDRAUFSICHT

ZIEGEL
STAHLBETON
WÄRMEDÄMMUNG
GIPSKARTON
HOLZ
STAHL
PARKETT
FLIESEN
BETONPLATTEN

KMW

Etage	TOP	Wohnf. m²	Terrasse	Garten	Zimmer	Preis
ZW	1	91,83	52,11		4	€ 460 000
ZW	2	101,59	61,81		4	€ 495 000
EG	3	86,52	13,56	44,38	4	€ 490 000
EG	4	81,05	13,19	48,35	3	€ 470 000
EG	5	80,61	13,19	41,85	3	€ 460 000
EG	6	89,85	12,5	132	4	**VERKAUFT**
OG	7	86,56	13,56		4	€ 448 000
OG	8	81,05	13,19		3	€ 418 000
OG	9	81,05	13,19		3	€ 418 000
OG	10	89,85	12,51		4	**VERKAUFT**
DG	11	111,10	82,18		4	€ 725 000
DG	12	109,95	83,99		4	€ 735 000

KMW

Objektbeschreibung

Fertigstellung Juli 2025

Willkommen in Krems an der Donau, im **Herzen** des malerischen **Niederösterreichs**!

Diese **wunderschöne Wohnung** bietet ein **einzigartiges Wohnerlebnis** in einer **sehr gefragten Gegend**.

Das **Wohnambiente** ist **modern** und **luxuriös,** es gibt **Fliesen**, **Parkett, Raffstore, Fußbodenheizung, Smart Home** und vieles mehr !

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von **ca. 91,83m²** und eine **ca. 52,11m² Terrasse**.

Ein wahrer Traum ist das großzügige und helle **Wohnzimmer** mit **offener Küche** und **Terrassenzugang**.

Weiters gibt es **3 Schlafzimmer**, Vorraum, Abstellraum, Bad mit **Dusche** und **Badewanne,** getrenntes WC.

Angenehme Sonnenstunden können Sie auf der großzügigen **ca. 52,11m² Terrasse** genießen, welche über das **Wohnzimmer** als auch ein **Schlafzimmer erreichbar** ist.

Eine weitere **Besonderheit** ist der zusätzliche **HobbyRaum** von **ca. 20m²** (zählt nicht zur Wohnfläche) der nur über die **Wohnung** zugänglich ist.

Die Wohnung ist mit **Smart Home** ausgestattet: **Glocke**, **Lichter** und alle **Raffstores/Rolläden** können zusätzlich über eine **App bedient** werden. (Aufrüstung Smart Home Plus möglich)

Alle Fenster sind mit **Rolläden oder Raffstores** ausgestattet.

Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe

Photovoltaikanlage

Kellerabteil

Es besteht die Möglichkeit **1-2 Tiefgaragenplätze** zu erwerben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap