

## **Aussichtslage Top 2: Familienhit - komfortable 4 Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 62m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 1247**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,62 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

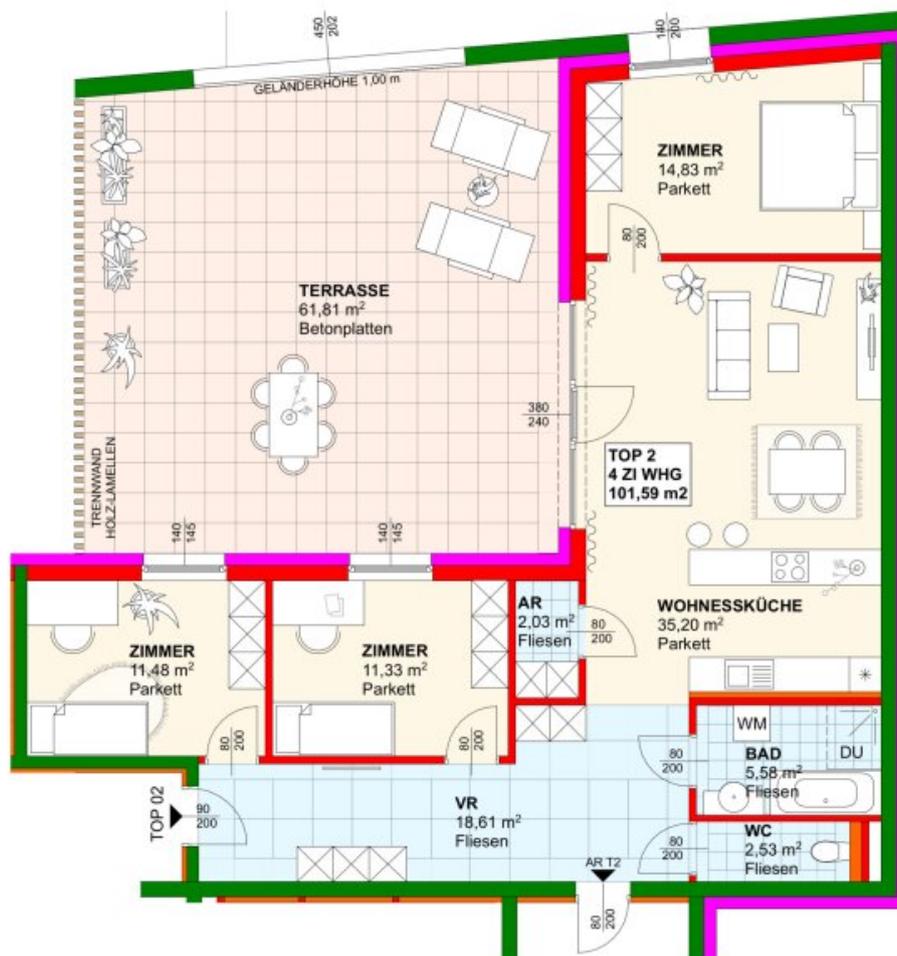
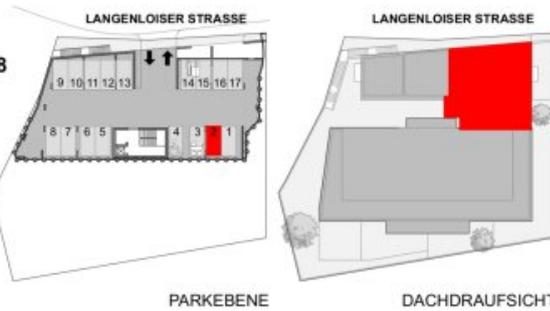
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur

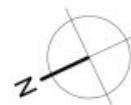


**WOHNHAUSANLAGE**  
**A-3500 Krems**  
**Langenloiser Straße, GST.NR. 1183/5 EZ. 4648**  
**ZWISCHENGESCHOSS**  
**TOP 2**

**Wohnnutzfläche** **101,59 m<sup>2</sup>**  
 Abstellraum (außerhalb Wohnung) 14,62 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 61,81 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz 1 Stk.



- |  |              |  |            |  |              |
|--|--------------|--|------------|--|--------------|
|  | ZIEGEL       |  | GIPSKARTON |  | PARKETT      |
|  | STAHLBETON   |  | HÖLZ       |  | FLIESEN      |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | STAHL      |  | BETONPLATTEN |



<u>Etage</u>	<u>TOP</u>	<u>Wohnf. m²</u>	<u>Terrasse</u>	<u>Garten</u>	<u>Zimmer</u>	<u>Preis</u>
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	<b>VERKAUFT</b>
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	<b>VERKAUFT</b>
DG	11	111,10	82,18		4	€ 725 000
DG	12	109,95	83,99		4	€ 735 000



# 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. 101,59m<sup>2</sup>** und eine **ca. 61,81m<sup>2</sup> 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. 61,81m<sup>2</sup> Terrasse** genießen, welche über das **Wohnzimmer erreichbar** ist.

Eine weitere **Besonderheit** ist der zusätzliche **HobbyRaum** von **ca. 10m<sup>2</sup>** (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