

## **Aussichtslage Top 3: Traumwohnung - 4 Zimmer Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten**



**Objektnummer: 1248**

**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>	86,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,38 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,29 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

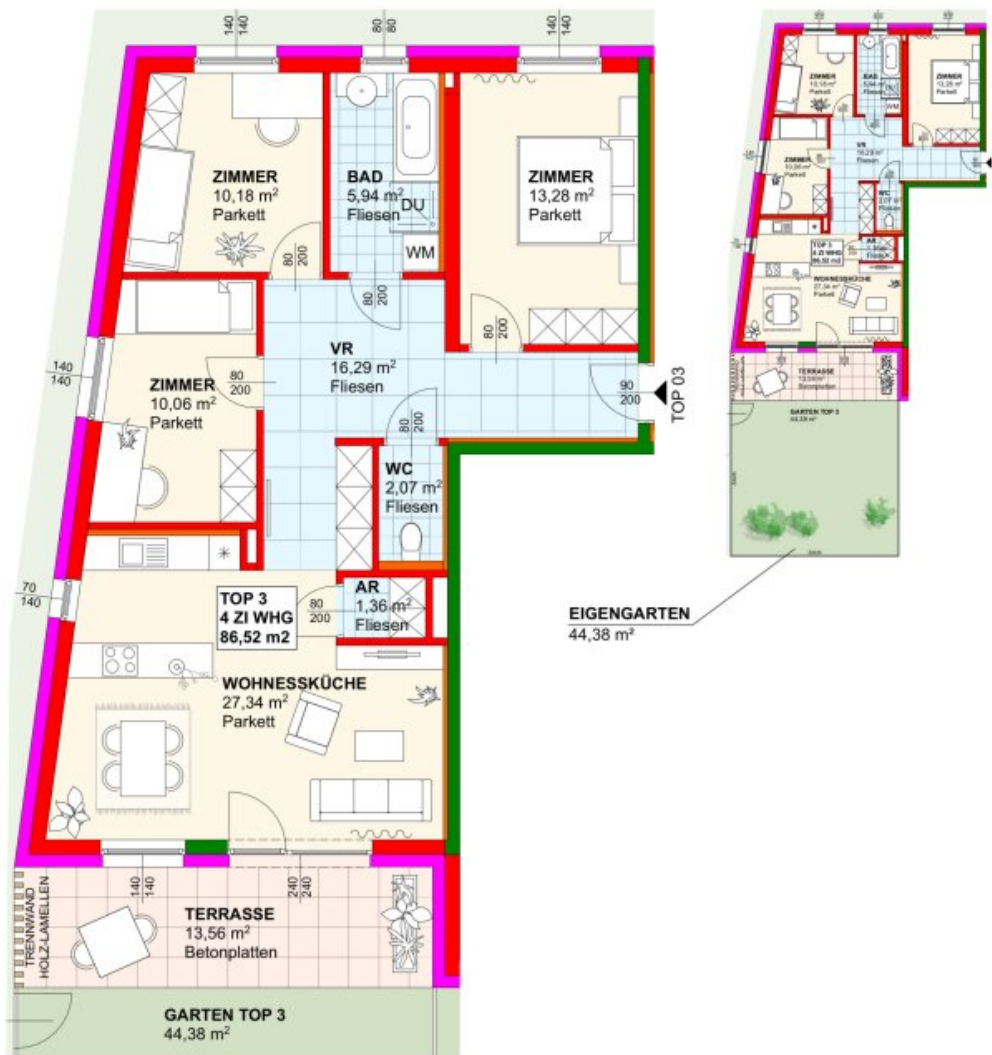
KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

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

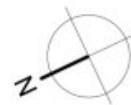
Ge  
Ve

**WOHNHAUSANLAGE**  
**A-3500 Krems**  
**Langenloiser Straße, GST.NR. 1183/5 EZ. 4648**  
**ERDGESCHOSS**  
**TOP ③**

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>86,52 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum (außerhalb Wohnung)	3,29 m <sup>2</sup>
Eigengarten	44,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,56 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

**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. 86,52m<sup>2</sup>** eine **ca. 13,56m<sup>2</sup> Terrasse** und einen **ca. 44,38m<sup>2</sup> Eigengarten**.

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

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

Angenehme Sonnenstunden können Sie auf der **Terrasse** oder im **Garten** genießen, welche über das **Wohnzimmer erreichbar** sind.

Da der **Garten** Richtung **Westen** ausgerichtet ist, können Sie einen wunderschönen **Sonnenuntergang** hinter **Weingärten** beobachten.

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 **1Tiefgaragenplatz** 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