

**ERSTBEZUG! Niedrigenergie-Reihenhäuser zur Miete - unbefristet! Nur noch 1 Haus verfügbar**



offener Wohnbereich

**Objektnummer: 8164/1480**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	173,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,48
<b>Gesamtmiete</b>	2.283,73 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.730,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.076,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	346,02 €
<b>USt.:</b>	207,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

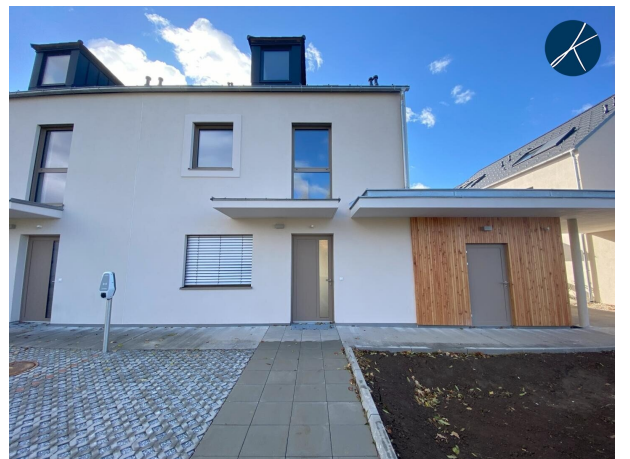
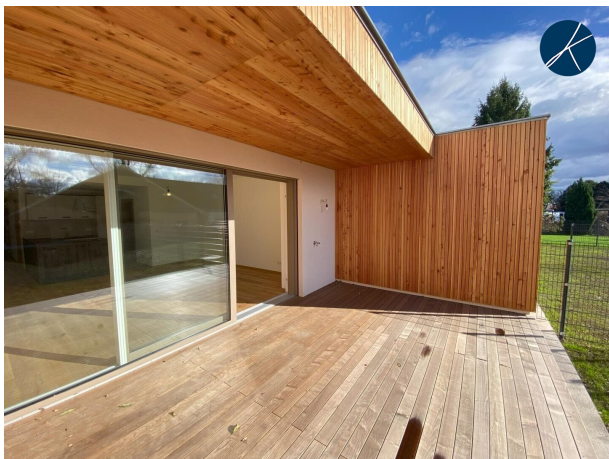
## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Marchsteiner**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6



















## Objektbeschreibung

In dieser attraktiven Reihenanlage lassen sich Wohnträume verwirklichen: Angenehm ruhig und in netter Nachbarschaft wohnen Sie am Kremser Stadtrand mit top Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Komfort und Qualität sind in den durchdacht geplanten Reihenhäusern mit 162m<sup>2</sup> bis 173m<sup>2</sup> Wohnfläche ideal vereint.

Die Reihenhäuser, welche 6 oder 7 Zimmer aufweisen, begeistern mit großzügig dimensioniertem Wohnraum, in dem Kochen, Essen und Relaxen auf offenem Grundriss angesiedelt sind. Auf den gut geschnittenen Außenflächen – Gärten und Terrassen – gönnen Sie sich eine sonnige Auszeit vom Alltag und schwelgen in der reizvollen Atmosphäre. In den vielseitigen Schlafzimmern kommen Sie zur Ruhe und jeder Bewohner hat seinen persönlichen Rückzugsraum, welcher individuell gestaltet werden kann. Die hochwertig ausgestatteten Badezimmer und der praktische Abstellraum komplettieren das Ensemble.

Für jedes der Reihenhäuser wurde eine separate Tiefenbohrung vorgenommen.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Wärmepumpe, welche in jedem der 8 Reihenhäuser installiert wurde.

Die top Verkehrsanbindung, die gute Infrastruktur und die Nähe zur Wachau machen die Stadt an der blauen Donau zu einem beliebten Lebensmittelpunkt. Über die Langenloiserstraße gelangen Sie schnell in die Stadt. Nahversorger, Shoppen in den Einkaufszentren, Kindergärten, Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gesamtmiete ab € 2.283,73 (inkl. voraussichtl. BK und Ust.)

Kautions 3 BMM

unbefristet

## Highlights:

- großzügige, offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang ins Freie
- 6 oder 7 Zimmer aufgeteilt auf drei Ebenen
- Wohnflächen von 162m<sup>2</sup> bis 173m<sup>2</sup>
- Eigengärten ab 41m<sup>2</sup> bis hin zu knapp 116m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze pro Reihenhaus (1 Stellplatz mit E-Lade-Station)
- hochwertige Ausstattung
- Echtholz-Parkettböden in Eiche Natur
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. Walk-In Duschen
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegende Raffstores
- Wärmepumpe/Photovoltaik

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0676 7804222 - Jürgen Marchsteiner

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap