

## ÜBER DEN DÄCHERN VON KREMS - SONNIGES DACHTERRASSENEIGENTUM NEUBAU/ERSTBEZUG



**Objektnummer: 960/68405**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	114,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 19,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	492.307,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,99 €
<b>USt.:</b>	27,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

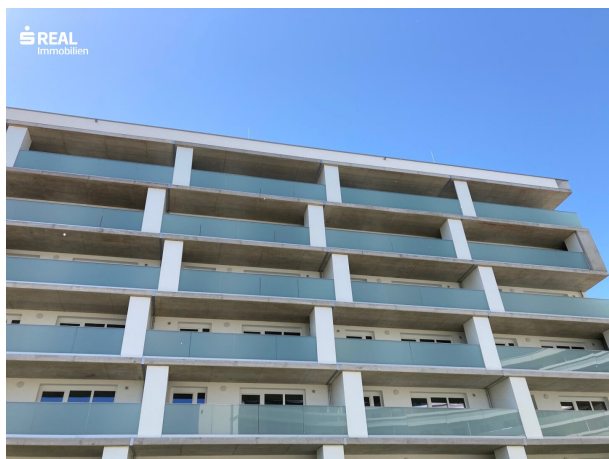
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120



**S REAL**  
Immobilien



**S REAL**  
Immobilien



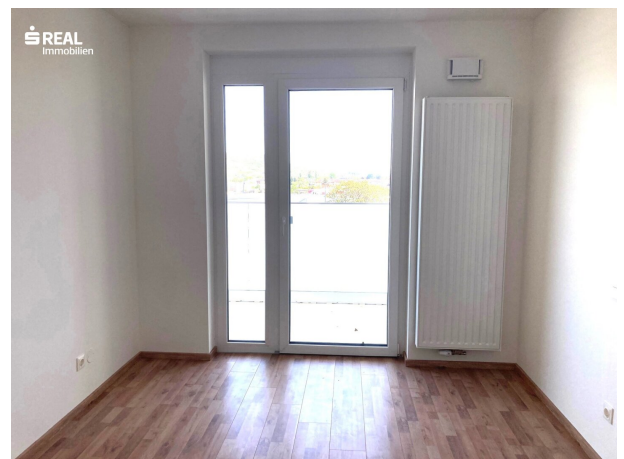
**S REAL**  
Immobilien





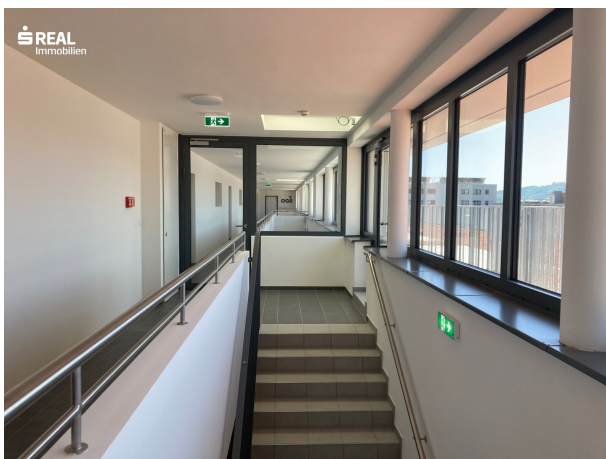


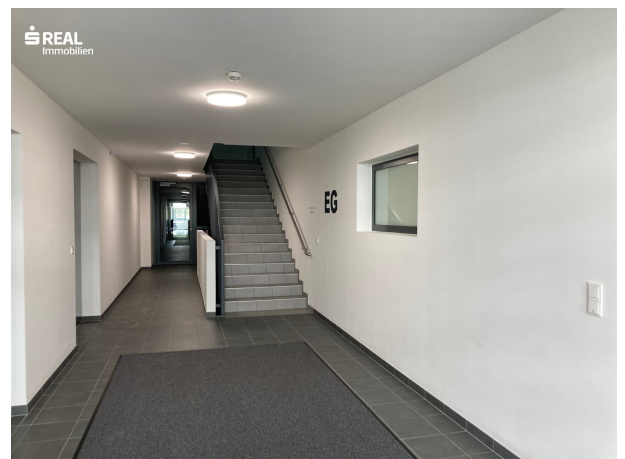






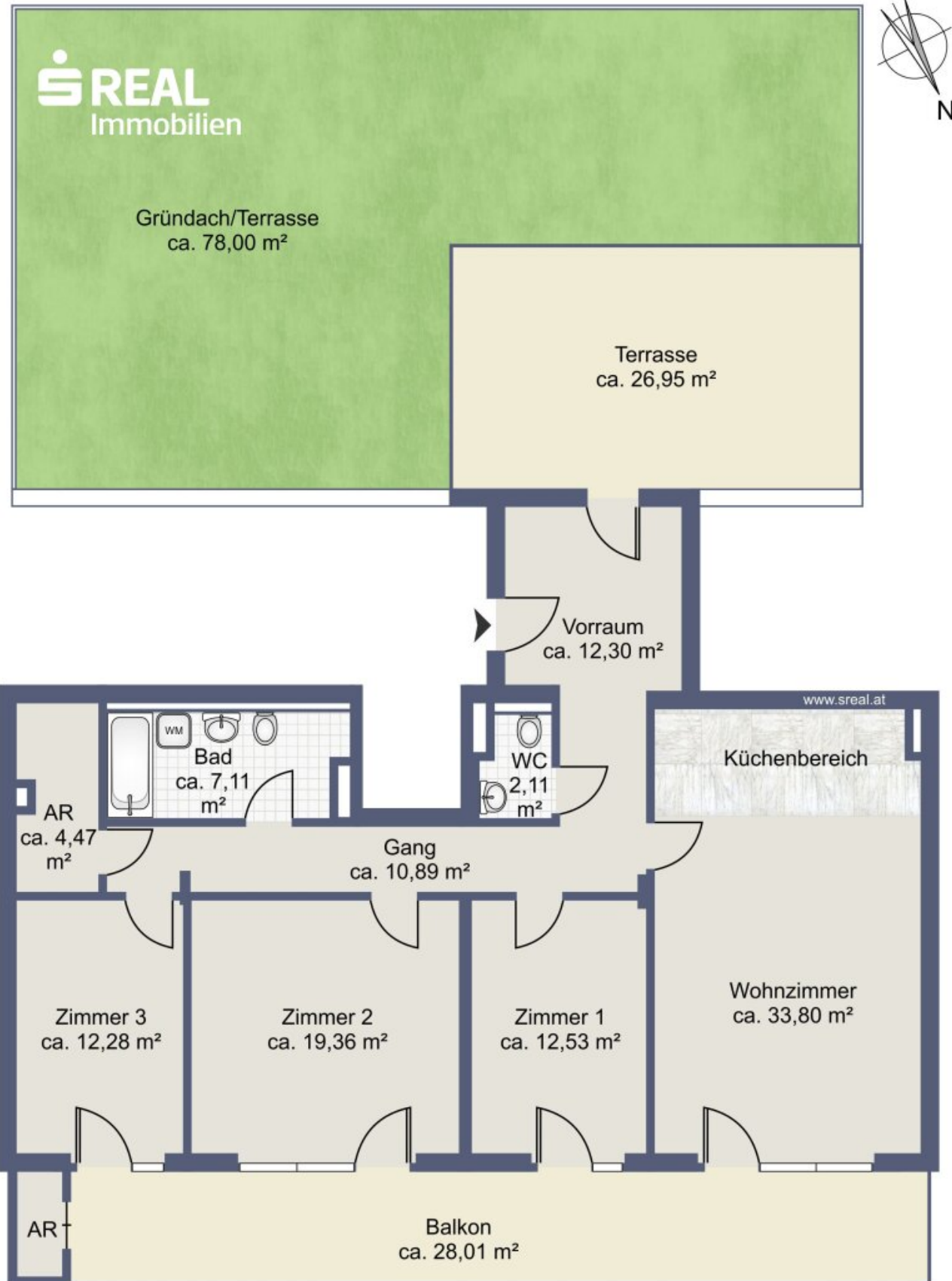












## Skizze



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### ÜBER DEN DÄCHERN VON KREMS

#### SOFORT BEZIEHBARES 4 ZIMMER-NEUBAU-DACHTERRASSENEIGENTUM

WOHNEN IN KREMS an der Donau „die faszinierende Hauptstadt der Wachau“, zählt zu den lebenswertesten Städten von Österreich und ist eine sehr begehrte Wohnlage sowie unglaublich lebenswerte Kunst- Kultur- Universitäts- Schul- und Weinstadt, vor den Toren des angrenzenden Weltkulturerbe Wachau gelegen, an der schönen Donau mit den unzähligen Freizeitmöglichkeiten in dieser Region.

Im Stadtteil Weinzierl von Krems an der Donau befindet sich diese **großzügige moderne neu errichtete 4 Zimmer-Dachterrassenwohnung mit großzügiger Sonnenterrasse mit tollem Blick auf Krems und Stift Göttweig. Ideal für Familien mit Kindern!**

Die Wohneinheit wurden nach den neusten und modernsten Baurichtlinien in Massivbauweise errichtet - nach den Wohnbedürfnissen und Ansprüchen der heutigen Zeit perfekt gestaltet. **Dieser Wohneinheit sind ein BALKON und eine tolle SONNENTERRASSE mit Weitblick zugeordnet**, Kellerabteil, Autostellplätze, Fahrradraum, Begeh-Card-System, **Photovoltaikanlage**, Fernwärmeheizung, Barrierefreiheit, begrünter Garten/Spielplatz und macht damit das Wohn- und Wohlfühlerlebnis in dieser neuen modernen Dachterrassenwohnung besonders attraktiv.

Im Umkreis dieser gepflegten Dachterrassenwohnung gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten bzw. Infrastruktur des täglichen Lebens, Billa, Hofer, Lidl, etc., Einkaufszentrum BÜHL, Bushaltestelle, in wenigen Minuten in die Kremser Altstadt mit ihrem charakteristischen Flair, zu den diversen Universitäten bzw. diversen Schultypen, Universitätskrankenhaus oder nach einer geballten Ladung von Kunst und Kultur etwas entspannen, so lädt Sie die schöne Kremser Altstadt sowie die Fußgängerzone mit attraktiven Boutiquen, Läden, Restaurants und Cafés uvam. zum Flanieren ein.

#### Die Ausstattungsmerkmale dieser 4 Zimmer-Dachterrassenwohnung:

- zentrale Wohnraumaufteilung, ca. 111,85 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Balkon: 28,01 m<sup>2</sup>, Dachterrasse: 26,95 m<sup>2</sup>, Gründach: 78,00 m<sup>2</sup>
- Wohnraum 33,80 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 12,53 m<sup>2</sup>, 19,36 m<sup>2</sup>, 12,28 m<sup>2</sup>
- offener Küchenbereich, Abstellraum ca. 4,47 m<sup>2</sup>

- geräumiges Badezimmer 7,11 m<sup>2</sup> mit Wanne, Waschtisch, WM-Anschluss
- sep. Toilette mit Handwaschbecken
- hochwertiger Laminat mit sehr schönem Parkettendesign
- Fernblick auf Krems, familiengerechte Infrastruktur, Garten/Spielplatz
- Photovoltaikanlage
- Gegensprechanlage mit Videovorbereitung
- Fahrradraum/Freizeitraum/Trockenraum
- Fernwärme
- automatisch feuchtgesteuerte Abluftventilatoren
- Aufzugsanlage barrierefrei
- Begeh-Card-System
- Kellerabteil
- zzgl. 2 Tiefgaragenplätze obligat anzukaufen a € 15.880,87

**WOHNUNG MIT WOHLFÜHLCHARAKTER SUCHT NEUE WOHNUNGSEIGENTÜMER!**

**ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST VON DIESEM HERVORRAGENDEN  
IMMOBILIENANGEBOT IM WUNDERSCHÖNEN KREMS – WIR FREUEN UNS AUF IHRE  
KONTAKTAUFNAHME FÜR EINE UNVERBINDLICHE BESICHTUNG!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m





**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.