

## Erstbezug nach Sanierung! Hochwertige 3 Zi Wohnung in Krems



**Objektnummer: 3451**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 228,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	147.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,45 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	62,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Topf**

Wolke 7 Immobilien | WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH  
Am Steindl 25  
3500 Krems

H +43 664 9305475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause bezugsfertig!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Krems an der Donau, im wunderschönen Niederösterreich! Diese **53m<sup>2</sup>** große Wohnung bietet Ihnen nicht nur genügend Platz für sich und Ihre Familie, sondern auch eine perfekte Lage mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung. Auch als **Anleger** sind Sie mit dieser Wohnung bestens aufgehoben!

Der Kaufpreis von **!!147.500,00 €!!** ist mehr als angemessen für eine vollsanierte, modern ausgestattete Wohnung in einer der begehrtesten Gegenden Krems'. Mit 3 Zimmern haben Sie ausreichend Platz für ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und sogar ein Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.

Das Highlight dieser Wohnung ist, dass Sie komplett vollsaniert ist. Komplet neu ist der Estrich, die Fußbodenheizung, der Boden, die Elektrik, uvm. Die 3-Fachverglasten, Schallschützenden Fenster sind neu verbaut worden. **Saniert** wurde diese Wohnung in **Bester-Top Qualität!!!** Ein großzügiger **Kellerabteil mit geschätzt 6qm** ist als Zubehör zur Wohnung dabei und bietet viel Stauraum. Ebenso gibt es für jede Wohnung im **Garten** ein eigenes Abteil zu Eigennutzung zum Entspannen an heißen Sommertagen.

Die **Rücklage** des Gebäudes beträgt Ende 2023 etwa **15.000 €**

Sie sind viel unterwegs? Kein Problem, denn die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und auch der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl an Ärzten, Apotheken und sogar ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern ist die Lage perfekt, da sich sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten in der Nähe befinden. Auch höhere Schulen sind bequem zu erreichen.

Für Einkäufe stehen Ihnen verschiedene Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung. Somit haben Sie alles, was Sie brauchen, in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Diese Immobilie ist ideal für Paare, junge Familien oder auch als Investitionsobjekt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

**Kaufpreis: EUR 147.500 Euro**

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

## **Andreas Topf**

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap