

**Sehr gut Vermietet! - unglaublicher Anlagehit in  
historischer Altstadt!**



**Objektnummer: 3743**

**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>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Topf**

W7 Immobilien | WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH  
Am Steindl 25  
3500 Krems

H +43 664 9305475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie liegt in einem Seitengasserl, der **historischen Altstadt** und bietet Ihnen ein gemütliches und komfortables Zuhause. Die Wohnung wurde komplett **saniert** und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die modernen Wohnkomfort mit traditionellem Charme verbinden. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Die **2 Zimmer** sind geräumig und bieten genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Die Lage dieser Immobilie ist einfach perfekt.** Die Stadtbus-Station ist in unmittelbarer Nähe und der **Bahnhof** ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Auch für Autofahrer ist die Wohnung gut erreichbar, dank der nahegelegenen Autobahnen.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist ein wahres Juwel, auch die Umgebung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. In unmittelbarer Nähe, befindet sich die **Fußgängerzone** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und **kulinarische Schmankerl**. Auch renommierte **Universitäten** und diverse **höhere Schulen** sind bequem zu erreichen. Sie leben also in einer ruhigen Wohngegend, sind aber dennoch in wenigen Minuten im pulsierenden Leben von Krems.

**In diesem historischen Gebäude befinden sich 5 Wohneinheiten, sowie ein Geschäftslokal. Aktuell wird hier Wohnungseigentum begründet, sodass Sie sich jetzt vorzeitig Ihren Teil sichern können.**

Krems an der Donau ist eine charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie einen Spaziergang entlang der Donau, besuchen Sie die historische Altstadt oder erkunden Sie die malerischen Weinberge in der Umgebung. Hier ist für jeden etwas dabei.

**Die Wohnung wird derzeit bis 31.07.2025, zu einem Mietzins von € 800,- inkl. Betriebskosten, exkl. USt.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in 3500 Krems an der Donau. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

**Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €**

**Kaufpreis: EUR 270.000 Euro**

**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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap