

**GARDEN VIEW - barrierefreie Gartenwohnung (inklusive Heizkosten + neue Küchengeräte) beim Steiner-Tor Einkaufszentrum**



**Objektnummer: 5372/242**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,10 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	36,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Gesamtmiete</b>	994,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	649,99 €
<b>Kaltmiete</b>	862,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,74 €
<b>Heizkosten:</b>	37,89 €
<b>USt.:</b>	93,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4  
1030 Wien













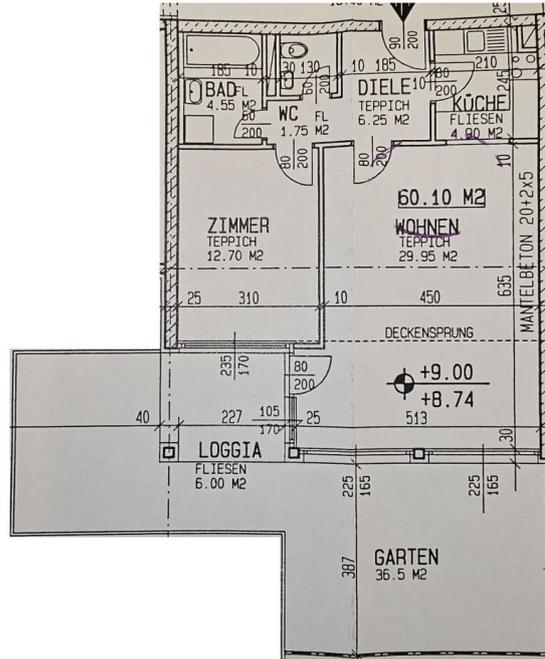




# Utzstraße 1

3500 Krems an der DONAU

- Wohnfläche = 60,1m<sup>2</sup>
- + Loggia = 6m<sup>2</sup>
- + Garten = 36,5m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt diese sonnige 2-Zimmer Gartenwohnung beim Steiner Tor, in idyllischer Zentrumslage von Krems an der Donau!**

Über einen barrierefreien Zugang vom Stiegenhaus bzw. direkt hinter dem Haupteingang vom Steiner Tor Einkaufszentrum erreichen Sie den Zugang zu Ihrem neuen Wohnraum. Über ein geräumiges Vorzimmer erreichen Sie sämtliche Räume, Bad, WC, Schlafzimmer sowie die Wohnküche - zentral begehbar. Die Wohnküche überzeugt durch sehr viel Helligkeit, einem Zugang zur eigenen Loggia samt Eigengarten sowie Außenjalousien für die heißeren Sommertage. Die Loggia selbst verfügt ebenfalls über Jalousien wodurch die Loggia komplett licht- & blickdicht geschlossen werden kann. Die Küche selbst wurde mit nagelneuen Geräten modernisiert. Ein neuer Geschirrspüler, neue Mikrowelle sowie ein neuer Backofen inkl neuem E-Herd dürfen bald vom neuen Mieter eingeweiht werden. Das Schlafzimmer überzeugt durch eine sehr schöne Helligkeit sowie dem Ausblick auf den Eigengarten. Das WC selbst samt Waschbecken wurden ebenfalls vom Eigentümer erneuert. Im Badezimmer befindet sich der Waschmaschinenanschluss.

### besondere Highlights

- **barrierefreier** Zugang
- **beste Stadtlage** beim Steiner Tor in Krems an der Donau
- geräumige Wohnküche **inkl. neue Küchengeräte**
- Außenjalousien
- **verschießbare Loggia** mit Jalousien
- Eigengarten
- **neues WC + Waschbecken**

## **Energieausweis**

HWB = 45 - Klasse: B

fGEE: 0,54 - Klasse: A++

## **sonstige Kosten**

- keine Vermittlungsprovision, wird vom Abgeber bezahlt
- Vertragserrichtungskosten 350,- zzgl. 20% USt
- Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an [patrick@cruz-immobilien.at](mailto:patrick@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap