

**Hereinspaziert und herzlich willkommen!**



**Objektnummer: 8164/2117**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	113,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	35,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 101,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Marchsteiner**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems















## Objektbeschreibung

### Sonnige Familienwohnung mit großzügiger Terrasse und "Kleingarten"

Krems/Zentrum | Wohnung im EG - Familientauglich | Wohnfläche etwa 113m<sup>2</sup> | durchdachtes Raumkonzept - ideal geschnitten | großzügiger Wohn./Essbereich mit Ausgang Terrasse | Kachelofen | 3 Schlafzimmer | Küche | Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie WC | separates Gäste-WC im Vorraum | Loungeterrasse mit etwa 28m<sup>2</sup> und Süd-Westausrichtung | "Kleingarten" | Abstellraum | Waschküche | Tiefgaragenstellplatz | zwei große Kellerabteile | zentrumsnah mit Blick auf Pulverturm

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot inkl. virtueller Besichtigung 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m



**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap