

## Exklusive Erdgeschosswohnung mit Eigengarten in Krems - modern, geräumig und perfekt ausgestattet



**Objektnummer: 960/69398**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	107,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	237,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	361,59 €
<b>Heizkosten:</b>	89,60 €
<b>USt.:</b>	51,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





















Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Erleben Sie ein wahres Wohnparadies in der bezaubernden Stadt Krems an der Donau. Hier erwartet Sie eine hochwertige, barrierefreie Erdgeschoßwohnung mit einem schön angelegten, umzäunten Eigengarten mit einer Gartenhütte. Die Wohnung wird Sie mit der modernen Ausstattung und dem großzügigen Raumkonzept sofort begeistern.

Die großzügige Wohnung bietet eine Nutzfläche von insgesamt ca. 108 m<sup>2</sup> (siehe Planskizze im Anhang) und verfügt über 3 gemütliche Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Dank der hellen, lichtdurchfluteten Räume und der optimalen Aufteilung ist die Wohnung nicht nur ideal für Singles, Paare, sondern auch für Familien oder Wohngemeinschaften bestens geeignet.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten mit zahlreichen Blühsträuchern der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie sich entspannen, die Ruhe genießen und die Seele baumeln lassen. Die angrenzende Terrasse bietet zudem die Möglichkeit für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und besticht durch eine hochwertige Ausstattung (siehe die Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang). Der Wohnbereich ist mit edlen Fliesen und die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Fußbodenheizung und der Zusatzholzofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen.

Die offene Wohnküche ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Neben der hochwertigen Ausstattung und dem traumhaften Garten befindet sich die Wohnung auch in einer idealen Lage. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl die Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind in wenigen Geh- und Autominuten zu erreichen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen da sich in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, befindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und sogar eine Universität sind nur wenige Minuten entfernt.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und erfüllen Sie sich den Traum von einer hochwertigen Gartenwohnung in Krems an der Donau. Der Kaufpreis ist angesichts der Lage, Größe und Ausstattung der Immobilie mehr als gerechtfertigt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser traumhaften Wohnung und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3091716?accessKey=6680>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

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.