

## Freiheit Erleben 4 Wohneinheiten AnlageHIT



**Objektnummer: 7522**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 47 959

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

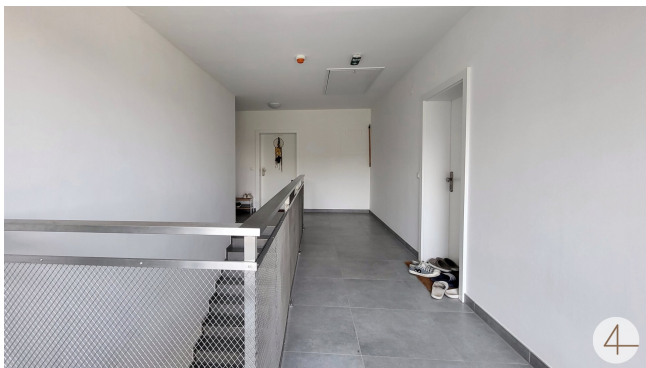














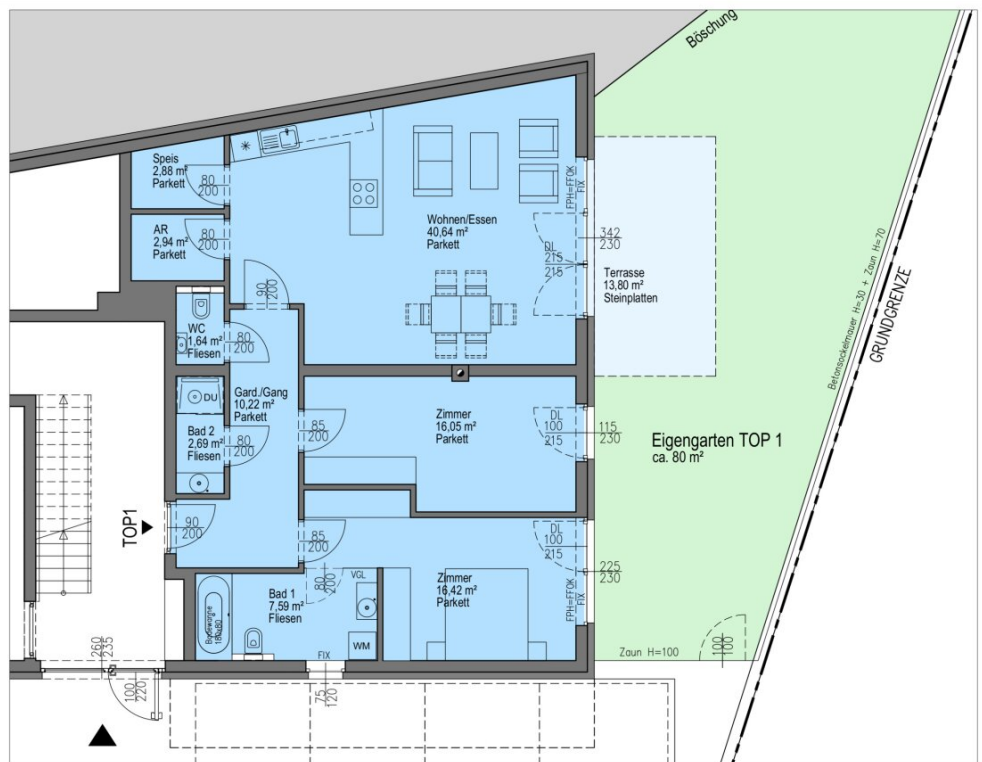


Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

**TOP 1**

Wohnen/Essen/Küche	40,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,05 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,59 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,69 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Speis	2,88 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,22 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>101,07 m<sup>2</sup></b>

<b>zuzügl.:</b>	
Terrasse	13,80 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 80 m <sup>2</sup>

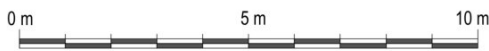


**Grundriss TOP 1 (Erdgeschoß)**

Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 1**  
Erdgeschoß M 1:100

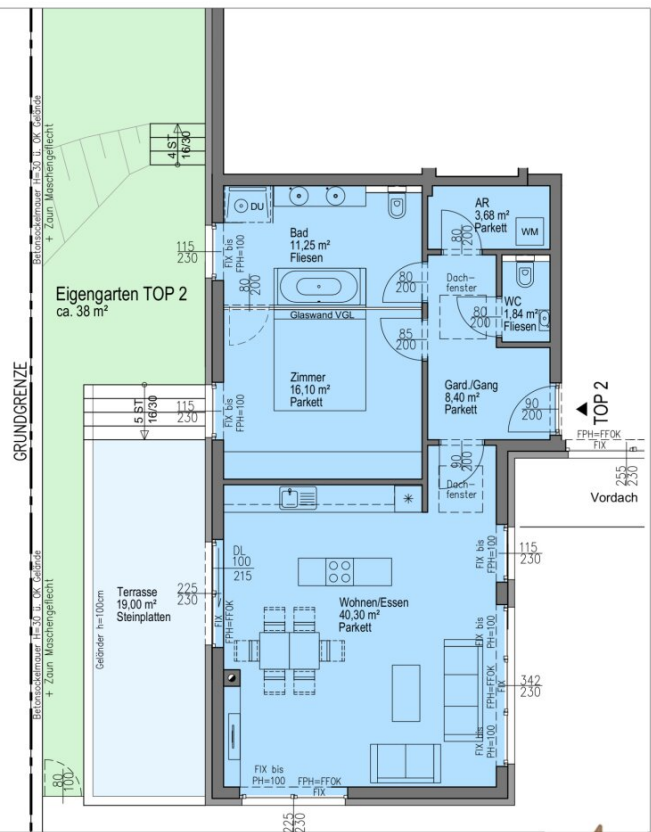
Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)  
TOP 2

Wohnen/Essen/Küche	40,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,10 m <sup>2</sup>
Bad	11,25 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	8,40 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>81,57 m<sup>2</sup></b>

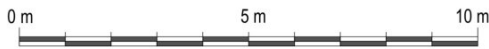
zuzügl.:

Terrasse	19,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 38 m <sup>2</sup>

Grundriss TOP 2  
(Obergeschoß)  
Maßstab 1:100



M=1:100



TOP 2  
Obergeschoß M 1:100

Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

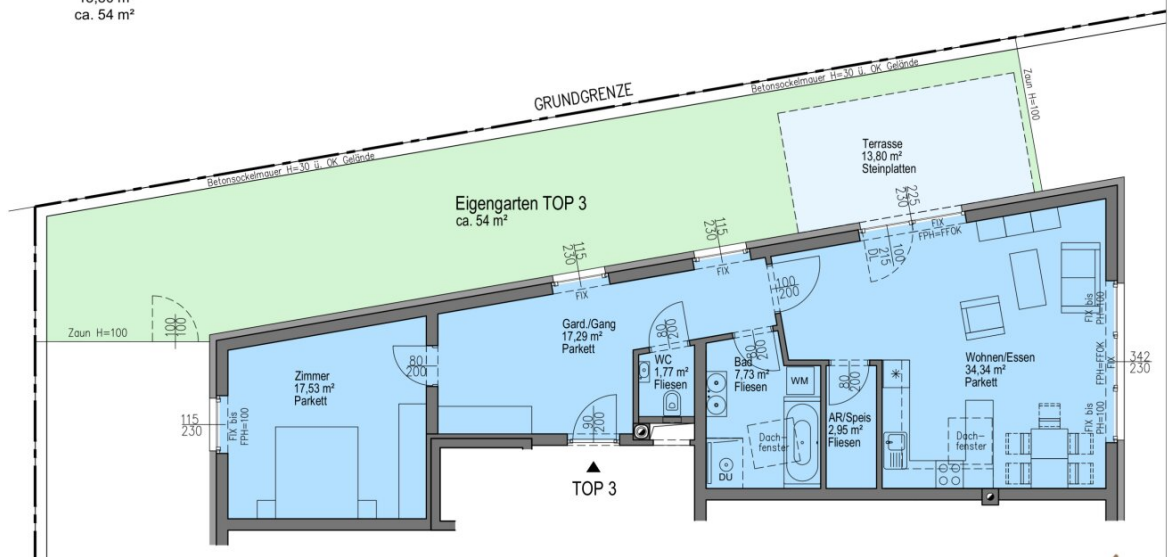
**TOP 3**

Wohnen/Essen/Küche	34,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,53 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>
AR/Speis	2,95 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	17,29 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>81,61 m<sup>2</sup></b>

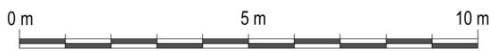
**zuzügl.:**

Terrasse	13,80 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 54 m <sup>2</sup>

**Grundriss TOP 3**  
(Obergeschoß)  
Maßstab 1:100



M=1:100

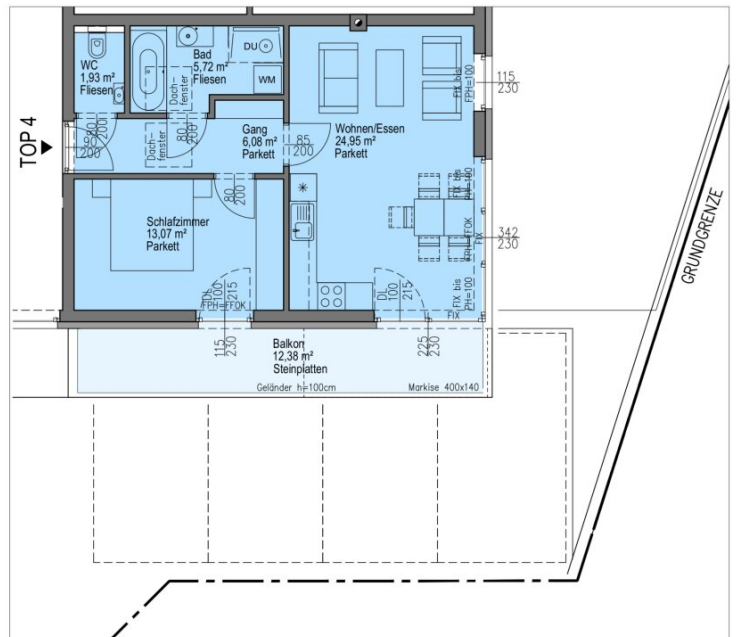


**TOP 3**  
Obergeschoß M 1:100

Flächenübersicht (Wohnnutzflächen WNF)

**TOP 4**

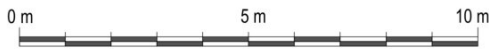
Wohnen/Essen/Küche	24,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,07 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	6,08 m <sup>2</sup>
<b>WNF gesamt:</b>	<b>51,75 m<sup>2</sup></b>
<b>zuzügl.:</b>	
Balkon	12,38 m <sup>2</sup>



Grundriss TOP 4  
(Obergeschoß)  
Maßstab 1:100



M=1:100



**TOP 4**  
Obergeschoß M 1:100

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchfluteten Wohnungen dieser neuwertigen Liegenschaft bestechen durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung und vermitteln ein Wohngefühl wie in einem Einfamilienhaus.

### Highlights der Liegenschaft

- **Große Fensterfronten:** Erleben Sie helle Räume mit viel Tageslicht.
- **Außenbereiche:** Balkone, Terrassen und Eigengärten laden zum Entspannen ein.
- **Zusätzlicher Komfort:** Doppelgarage, Parkplätze, Fahrradraum und vier Lagerräume im Erdgeschoss.
- **Privatsphäre:** Die fast uneinsehbare Lage in einer Sackgasse garantiert Ruhe und Geborgenheit.

### Wohnflächenaufteilung

1

2

3

4

Die Wohnungen bieten Platz für unterschiedliche Lebenssituationen: ob für eine große Familie oder als Anlageobjekt – beide Varianten sind möglich.

### Nutzung und Vermietung

Die Wohnungen sind aktuell befristet vermietet und bieten somit auch eine attraktive Renditemöglichkeit.

## **Lage**

Krems-Egelsee zählt zu den begehrtesten Wohngebieten – die erhöhte Ruhelage und die Nähe zur Natur machen die Liegenschaft zu einer wahren Wohnidylle. Die verkehrsberuhigte Sackgasse unterstreicht die besondere Qualität dieser Immobilie.

## **Besichtigung**

Ein Besichtigungstermin sagt mehr als tausend Worte – überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage und dem Komfort dieser Wohnungen.

## **Kontakt**

Möchten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt erhalten? Kontaktieren Sie uns gerne – wir begleiten Sie kompetent auf Ihrem Weg zur Traumimmobilie.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Postadresse beantworten können.

## **Verkauf Ihrer Immobilie**

Haben auch Sie eine Immobilie zu verkaufen? Ob Grundstück, Eigentumswohnung, Neubau oder uriger Bauernhof – wir beraten Sie gerne kostenlos und unverbindlich!

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.