

**Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Balkon und 2 Garagen -
modernes Design und hochwertige Ausstattung**



Objektnummer: 1348

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	80,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	1.475,00 €
Kaltmiete (netto)	1.475,00 €
Kaltmiete	1.475,00 €
Provisionsangabe:	

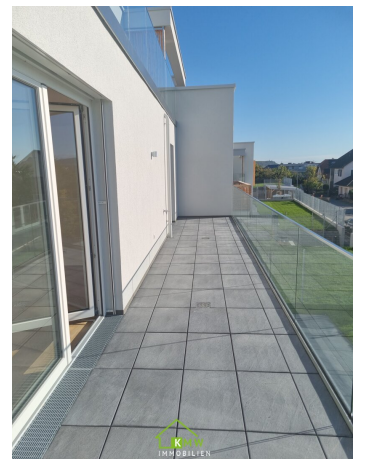
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems











Wohnen. Werte. Wohlbefinden.
 SÜBA AG
 Wipplingerstraße 35
 A-1010 Wien
 www.suba.at
 Telefon: + 43 1 580 10

VILLEN DORF

ENSEMBLE AM STEINDL
 KREMS - WACHAU
 Steindlstraße, 3500 Krems

VILLA 1
 1.OG
 TOP 6
 3-ZIMMER

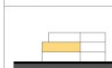
WOHNFÄCHE: 80,53 m²
 TERRASSE: 26,19 m²
 RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 1



SCHNITT

Maßstab: 1:50

Datum: 01.08.2023 Index A



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenflächen sind Durchgangsgliedern, Fenster-Fensterbänken und Architekturfächern. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rotbaumaßen. Gärtenflächen sind im wesentlichen eben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Durchdrassen sind optional (auf Sonderwunsch).

TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	TV-LV - Steckdose	BA	Bogenblech	DK	Drehklapp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brunnen	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Decke	FPH	Fertigarparhöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Polster	K	Kühlschrank



MJM
 ARCHITECTEN
 MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at

Objektbeschreibung

ERHÖHTE AUSSICHTSLAGE AM STEINDL - AUCH IDEAL ALS STUDENTEN-WG

Die hochwertig ausgestattete Wohnung bietet auf einer Fläche von rund 80m² Vorraum bzw. Gangbereich, 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad mit Wanne, ein weiteres Bad mit Dusche und WC, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Highlight dieser traumhaften Wohnung ist der großzügige Balkon mit Südausrichtung, einer Fläche von ca. 26m² und Blick auf Stift Göttweig.

Zwei KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um die Miete inkl. Betriebskosten. Die KFZ-Stellplätze sowie die Energiekosten werden separat verrechnet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap