

## **Generalsanierte Wohnung Nähe **\*\*Zentrum Krems\*\*****



**Objektnummer: 1633/39**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ufergasse 16
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	798,14 €
Kaltmiete (netto)	614,00 €
Kaltmiete	725,58 €
Betriebskosten:	111,58 €
USt.:	72,56 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gregor Waltner**

Fortuna Real GmbH & Co Kg  
Rathausplatz 14

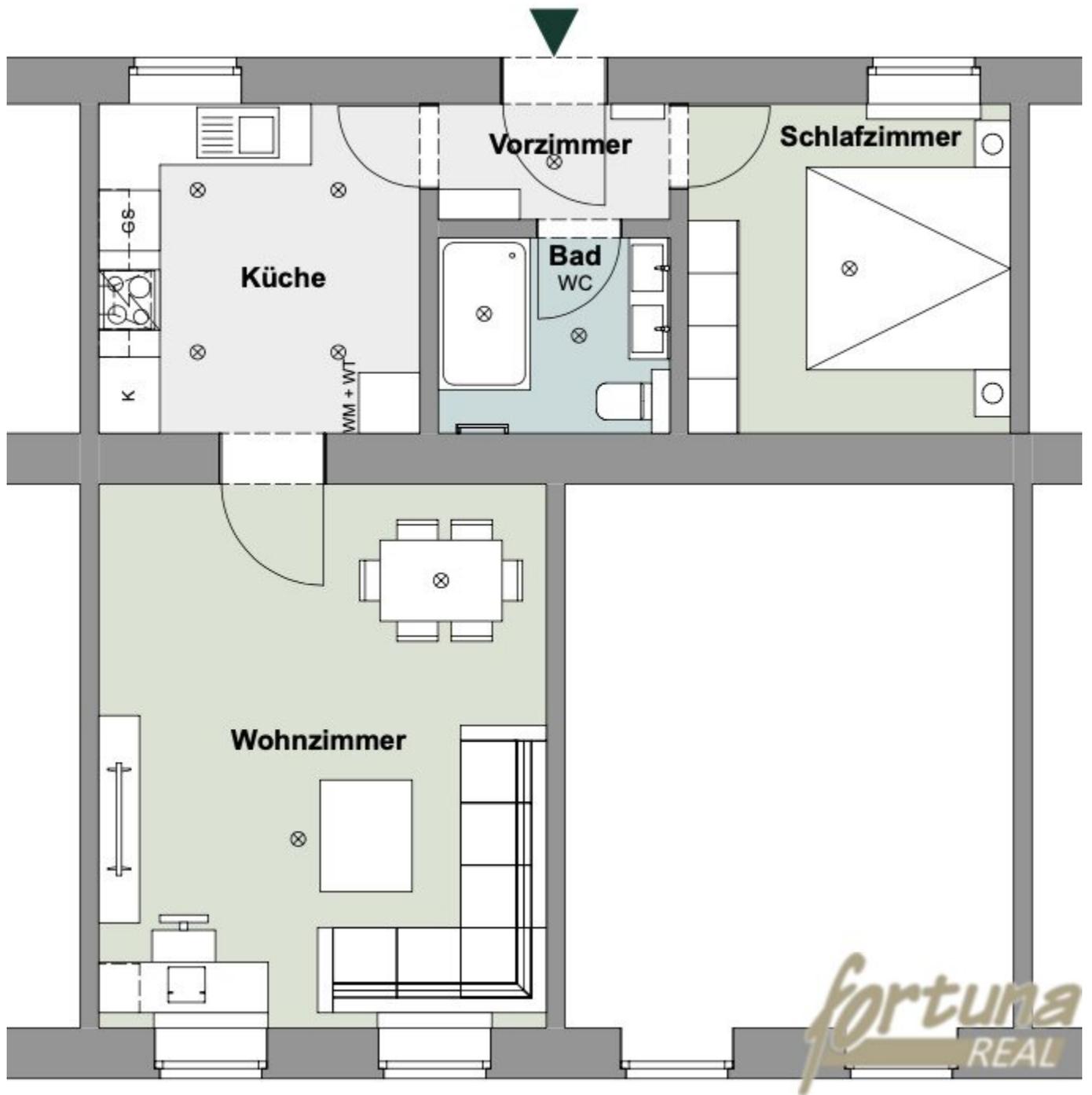












## Objektbeschreibung

**Die Wohnung wurde 2023 komplett saniert.**

- Keine Ablöse
- Keine Provision
- Keine Mietvertragserrichtungsgebühr

Die Wohnung befindet sich in der Ufergasse 16, 3500 Krems - eine ruhige Wohnstraße

850 m bis zur Fußgängerzone (Restaurants, Boutiquen, Kaffee, etc.)

800 m zum Fitnessstudio

120 m zum Kremsfluss

7 Autominuten zur DPU

6 Autominuten zur Donauuni

Es sind ausreichend öffentliche Parkplätze (gebührenfrei) vor dem Gebäude vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG ohne Lift. Das Wohnzimmer ist nach Süd-West und die Küche und das Schlafzimmer sind nach Nord-Ost ausgerichtet. Der Grundriss ermöglicht das Querlüften.

- **Raumhöhe bis 3m**
- **indirekte Beleuchtung** + Spots + Vorhangnische
- **Einbauküche** hochwertig und inkl. sämtlichen Geräten

- **modernes Bad mit**

- großer Dusche,
- großem Waschtisch inkl. Unterbau- und Spiegelschrank,
- Spots,
- wandhängendem WC,
- großformatigen Fliesen,
- Entlüftung

- **neue Elektroinstallation**

- **neue Sanitärinstallation**

- Laminat in Eichendielen-Optik
- Anschluss für Waschmaschine u. Wäschetrockner

Der angegebene Mietpreis beinhaltet Miete, Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Hinzu kommen noch Heizung/Warmwasser + Strom (werden nach Verbrauch abgerechnet).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <600m

Apotheke <750m

Klinik <1.175m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <650m

Universität <675m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <850m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.300m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <925m

Post <1.100m

Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <1.625m

Bahnhof <1.100m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap