

Innenstadt-Wohnung in Krems **mit Süd-Balkon******



Objektnummer: 1633/45

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	83,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,06
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	237,07 €
USt.:	23,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gregor Waltner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

H +43 664 / 51 489 51







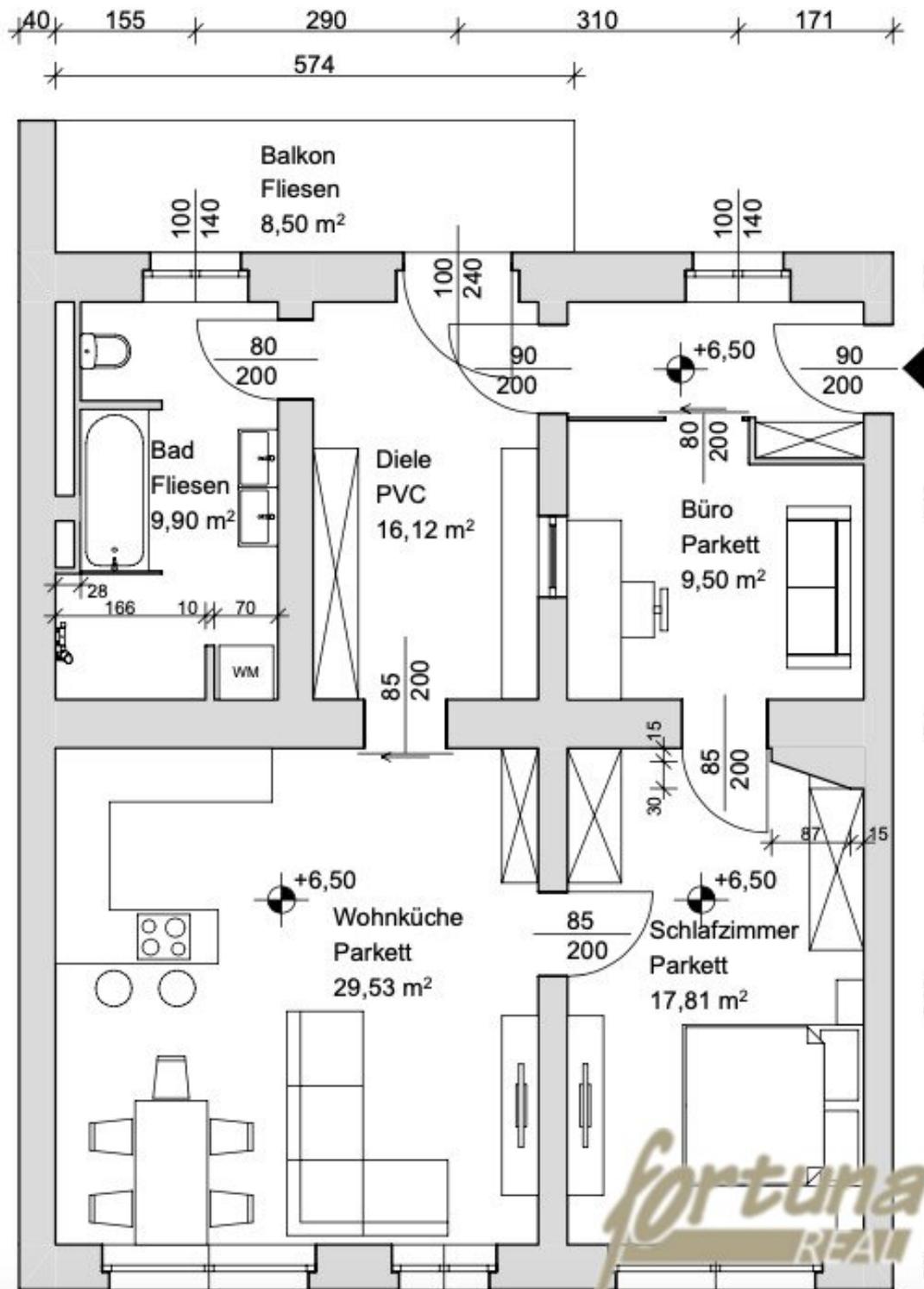






Grundriss-Variante 2

- mit extra Büro
- mit Wohnküche



Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in der **Innenstadt** von Krems/Donau, in der **Wiener Straße 8**.

Altbautypisch verfügt sie über **hohe Raumhöhen** und ein angenehmes Klima. Der **8,5 m² große Balkon** ist nach **Süden** ausgerichtet und blickt in den **ruhigen Innenhof**. Große Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten ermöglichen das Querlüften.

Parkplätze finden Sie entweder entlang der Straße, oder im Parkhaus direkt gegenüber (Dauerparkplätze derzeit € 80,-- monatlich).

Der für diese Lage unüblich **günstige Kaufpreis** ergibt sich dadurch, dass die Wohnung im **unsanierten** Zustand angeboten wird. Gerne empfehlen wir geeignete Handwerker, die entsprechend Ihren Wünschen (Fliesen, Bodenbeläge, Wandfarbe, etc.) die Wohnung so adaptieren, dass sie gänzlich Ihren Vorstellungen entspricht. Gerne geben wir vorab unverbindlich eine Preiseinschätzung ab.

Ein **neuer E-Befund** wurde erstellt. Dh. es wird bestätigt, dass die Elektrik der Wohnung sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet.

Die **Heizung** wird vor dem Verkauf noch **neu gewartet**.

Die monatlichen **Betriebskosten** sind mit € 237,07 zzgl. 10 % USt besonders **günstig**. Auch die Instandhaltungsrücklage beschränkt sich auf das gesetzliche Mindestmaß von € 90,31 p.m.

Grundriss:

In den Fotos finden Sie den Bestandsplan, sowie zwei Grundrissvarianten als Vorschläge. Beide Varianten lassen sich ohne großen Aufwand umsetzen. Das Büro/Kinderzimmer wäre durch eine Glas-Schiebewand vom Vorzimmer getrennt und erhält damit ausreichend natürliches Sonnenlicht. Die Küche kann wahlweise in einem getrennten Raum oder als Kochinsel im Wohnzimmer platziert werden.

Lage:

- im Gebäude: Pizzeria
- direkt gegenüber: **Fitness-Studio mit Sauna**
- direkt gegenüber: **Parkgarage**
- direkt gegenüber: Allgemeinmediziner
- 140 m: Beginn **Fußgängerzone** (Boutiquen, Restaurants, Kaffeehäuser, etc.)
- 270 m: Hak-Krems
- 600 m: **Bahnhof** Krems
- 2 Autominuten: Krankenhaus Krems
- 6 Autominuten: **Donau-Universität** Krems
- 7 Autominuten: **DPU-Privatuniversität** Krems/Stein

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <150m

Klinik <775m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <375m

Universität <475m

Höhere Schule <925m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <325m

Post <575m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <1.425m

Bahnhof <450m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap