

## Für Anleger: WG mit 5 Zimmer + 3 Bäder Nähe Steinertor



Ausblick auf Steinertor

**Objektnummer: 8164/2303**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Hieke**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 7704900



**KUTTENBERGER**  
Immobilien

**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024  
IMWI

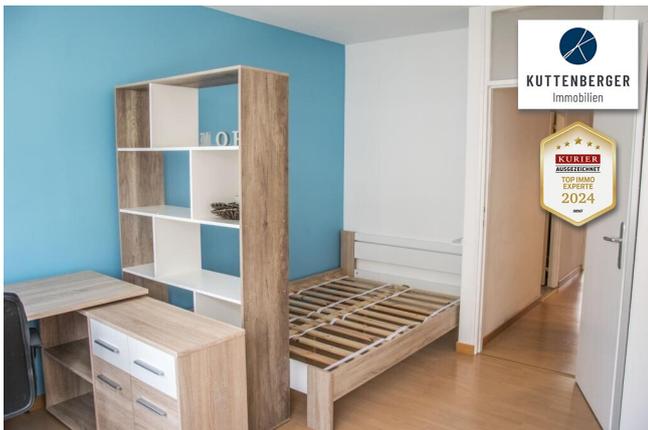


**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)



**KUTTENBERGER**  
Immobilien

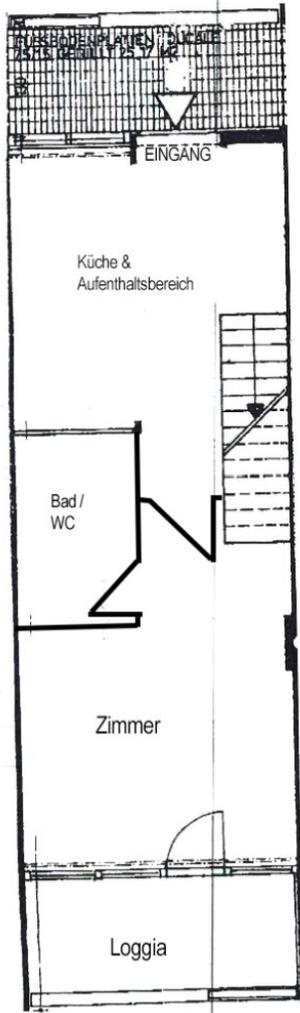
**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024  
IMWI



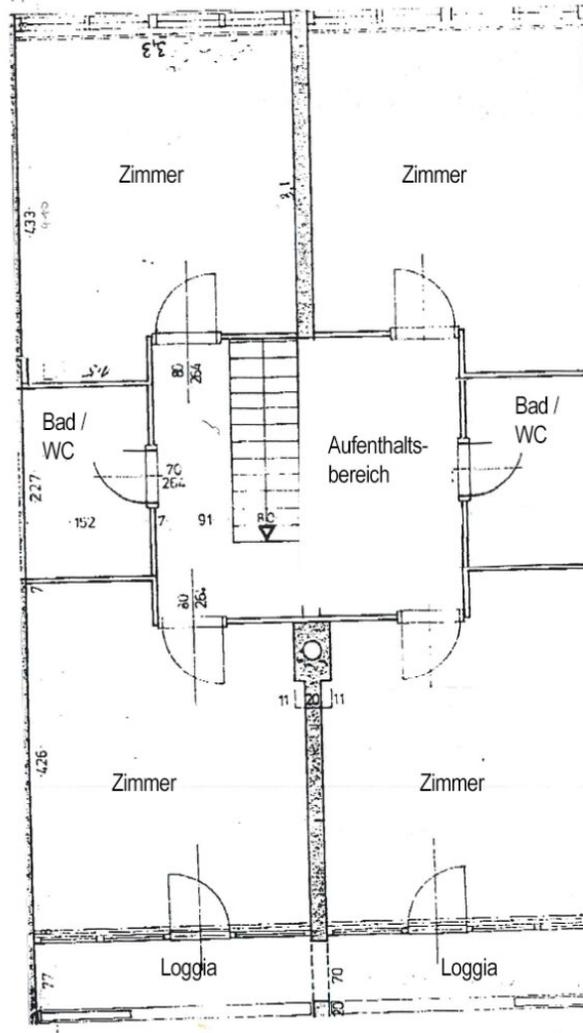




Untere Ebene



Obere Ebene



## Objektbeschreibung

### Für Anleger! Studenten-WG mit 5 Zimmer + 3 Bäder

Zum Verkauf gelangt eine perfekt geschnittene Wohnung ideal für die Vermietung an **5 Studenten** in zentraler Lage in der **Arbeitergasse**, unweit von **Uni Campus und Innenstadt**.

Die Wohnung erstreckt sich über **2 Etagen** (1. und 2 OG) und bietet **5 Schlafzimmer, 3 Bäder mit WCs, eine Küche und einen Aufenthaltsbereich**. 3 Zimmer davon haben direkten Zugang zu einer **Loggia**.

Inkludiert ist auch ein Parkplatz im Innenhof der Liegenschaft.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung iHv € 497,45 beinhaltet neben den **Betriebskosten** auch bereits **Heiz- und Warmwasserkosten** sowie den Beitrag zu **Reparaturrücklage**.

Für den Parkplatz fallen zusätzliche Kosten in Höhe von € 18,30,- pro Monat an.

Bei Vermietung an Studenten kann mit monatlichen **Einnahmen von rund € 500,- je Zimmer** gerechnet werden (voll möbliert; inkl. Betriebskosten, Heizung und Stromkosten). Nach Abzug der Betriebs- und Energiekosten und einer allfälligen USt. kann jedenfalls eine **Rendite von >5%** erzielt werden.

### KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? [--- Beratung anfragen ---](#)

- Die passende Finanzierung finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine Immobilie wert? [--- Immobilie online bewerten ---](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap