

**Traumhafte 77m<sup>2</sup> Wohnung in Krems – gepflegt, zentral  
und mit Südbalkon!**



**Objektnummer: 4130**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,31 €
<b>USt.:</b>	20,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



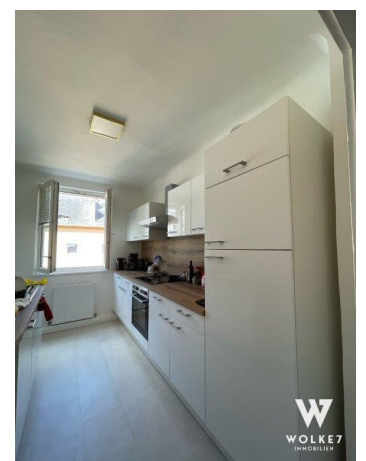
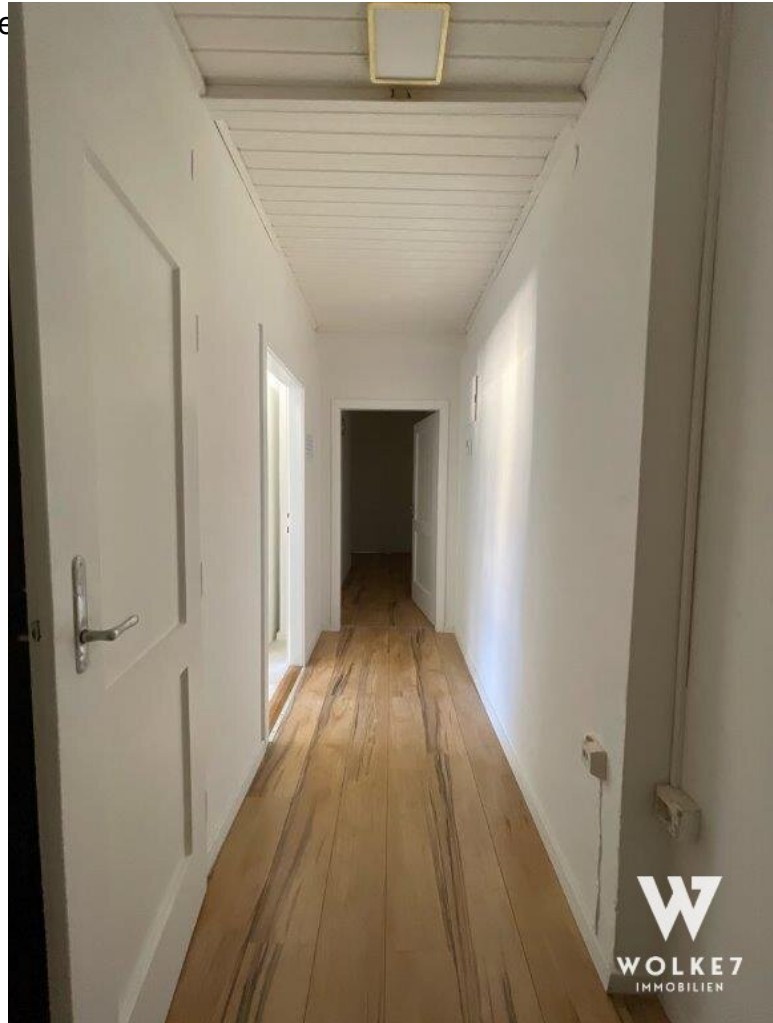
**Dennis Wabnitz**

Wolke 7 Immobilien | WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH  
Am Steindl 25  
3500 Krems

T +43 670 5057533  
H +43 670 5057533

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Krems an der Donau! Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 77 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und einer hervorragenden Lage.

Besonders der schöne, südlich ausgerichtete Balkon lädt am Abend zum Verweilen ein. Mit Blick in den ruhigen Innenhof, kann der Tag am Abend wunderbar ausklingen.

Mit einem Kaufpreis von nur **298.000,00 €** stellt diese Immobilie eine attraktive Investition dar, die sowohl für Singles als auch für Paare und kleine Familien ideal geeignet ist. Die Wohnung überzeugt durch eine ansprechende Raumaufteilung und hochwertige Materialien. Fliesen, Kunststoffboden und Parkett sorgen für eine harmonische und gemütliche Wohnatmosphäre. **Die Möblierung ist im Kaufpreis inkludiert.**

Die Etagenheizung mit Gas sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten, während das Satteldach der Wohnung nicht nur für ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine hervorragende Raumakustik und Isolierung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Ob Sie mit dem Bus oder dem Zug in die Stadt oder zu Ihrem Arbeitsplatz pendeln möchten, Sie erreichen Ihre Ziele schnell und bequem.

Die Umgebung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die für Ihre Gesundheit sorgen. Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen wie die Universität und die höhere Schule bieten eine optimale Grundlage für Ihre Kinder. Zudem sind Supermärkte und Bäckereien schnell erreichbar, sodass Sie im Alltag bestens versorgt sind.

Genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Krems an der Donau, einer Stadt, die für ihre kulturelle Vielfalt und ihre atemberaubende Landschaft bekannt ist. Ob **Spaziergänge entlang der Donau**, Besuche in den zahlreichen Museen oder kulinarische Erlebnisse in den gemütlichen Restaurants – hier erwartet Sie eine hohe Lebensqualität.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Wohnung begeistern. Ihr neues Zuhause in Krems an der Donau wartet auf Sie!

**Bis zum Sommer 2025 ist diese schöne Wohnung noch an Studenten vermietet. Somit kann diese Wohnung als Anlage oder zur Eigennutzung erworben werden.**

**Kaufpreis: EUR 298.000 Euro**

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

**Dennis Wabnitz MSc**

Mobil.: +43 670 505 75 33

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

**Dennis Wabnitz MSc**

Mobil.: +43 670 505 75 33

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap