

**Krems – exklusiv leben im Zentrum!**



**Objektnummer: 2239**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,62 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 164,15 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.037,97 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 731,49 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 943,61 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 212,12 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 94,36 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen









## Objektbeschreibung

... in der Kremser Altstadt, vollendete Harmonie in historischen Gemäuern mit perfektem Wohnkomfort auf ca. 68,62 m<sup>2</sup> und denkmalgeschützten Gemäuern. Das besondere Highlight dieser Wohnung sind die beiden Galerien.

In diesem historischen Altstadthaus gelangen Sie über einen herrlich angelegten Innenhof zur Ihrer stilicheren 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoß. Es empfängt Sie ein exklusiver Wohnraum mit einer modernen Küche und pflegeleichten Holzböden und Steinböden.

Der gärtnerisch geplante Innenhofgarten bietet Ihnen eine grüne Oase inmitten der Stadt.

Geheimtipp: in nur 2 Minuten beim Bäcker für's Frühstück beim Sabathiel und ebenso zu Fuß, in 2 Min im Marktspiel. Für die besten Topfengolatschen beim Hagmann, sind es 5 Minuten.

Neugierig geworden, dann freuen wir uns auf Ihren Anruf! ?

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team  
Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
0660/316 20 24  
office@klaus-immobilien.at  
www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Die Zustimmung zur Vermietung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap