

**KREMS - KUNST - KULTUR - 3 ZIMMER  
LOGGIAEIGENTUM mit Garagenbox**



**Objektnummer: 960/63062**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	75,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	141.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,33 €
<b>Heizkosten:</b>	267,68 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	192,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

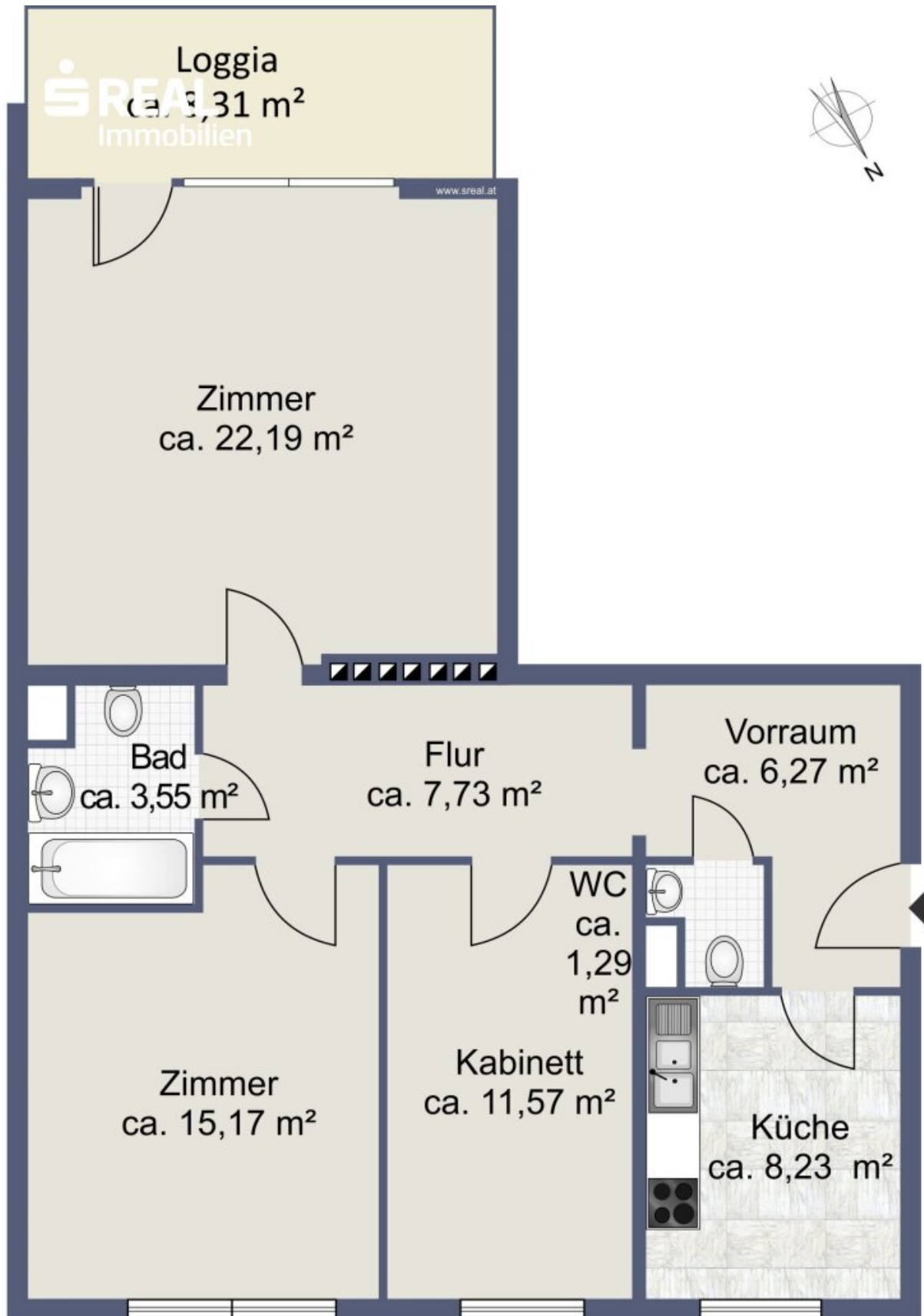
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten











Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

### **FAMILIEN-STARTEIGENTUM - sonniges 3 Zimmer-Loggiaeigentum und Garagenbox**

Am Stadtrand von Krems an der Donau, in einer gut erhaltenen, gepflegten und ruhigen größeren Wohnhausanlage, BJ ca. 1975, im 3. Liftstock, mit schönem Fernblick auf Krems, im Stadtteil Weinzierl, liegt diese renovierungsbedürftige südseitig gelegene Eigentumswohnung (Eigennutzer oder WG) mit hervorragender Raumaufteilung und Garage.

***Die Donau Universität Krems ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar, daher ist die Wohnung ideal auch für Studierende oder als Alterswohnsitz geeignet !***

Krems liegt am Zusammenfluss von [Krems](#) und [Donau](#) am östlichen Ende der [Wachau](#), im südlichen [Waldviertel](#) und vereint städtische Vorzüge mit der fantastischen Lage direkt vor den Toren der malerischen Wachau. Vormittags können Sie die Museen und Cafés von Krems erkunden, nachmittags genießen Sie eine Bootsfahrt mit Weinverkostung auf der Donau uvam.

Öffentliche Verkehrsmittel, Wieselbus – Buslinien, Franz Josefs Bahn nach Wien, Kremser Bahn nach St. Pölten, Donauuferbahn nach Krems und Spitz sowie die Kamptalbahn von Krems nach Sigmundsberg.

Weiters liegt Krems am Schnittpunkt der Stockerauer Schnellstraße S5 und der Kremser Schnellstraße S33 und wird von der Donaustraße B3, der Retzer Straße B35, der Kremser Straße B37 und der Langenloiser Straße B218 durchquert.

**Das sonnige 3 Zimmer-Loggiaeigentum mit ca. 75,99 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia/Balkon (gemäß Planskizze) unterteile sich wie folgt:**

- Wohnraum ca. 22,19 m<sup>2</sup>
- Loggia/Balkon ca. 8,31 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11,57m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8,23 m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- Vorraum
- Toilette
- Kellerabteil
- Garagenbox (KP € 12.000,00)
- Hauszentralheizung

**Die monatlichen Bruttobetriebskosten beinhalten:**



- Betriebskosten
- Verwaltung
- Rücklage
- Lift
- Garage 002
- **Heizkosten Akonto**
- **Warmwasser Akonto**

**Der Gesamtpreis von € 141.000,00 geldlastenfrei, inkludiert die Garagenbox mit € 12.000,00 zzgl. Kaufnebenkosten.**

**Die Heizkosten werden nach m<sup>2</sup> berechnet, Warmwasser mit Gas betrieben und sind in den Bruttobetriebskosten enthalten**

**Hinweis für Anleger:**

**Der Verkauf der Wohnung erfolgt durch eine gemeinnützige Bauvereinigung. Bei einer Vermietung gelten daher die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Ein frei vereinbarter Mietzins ist daher nicht möglich!**

**Hinweis: Airbnb ist im WGG nicht erlaubt.**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap