

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



Objektnummer: 960/63062

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	151.000,00 €
Betriebskosten:	186,33 €
Heizkosten:	267,68 €
Sonstige Kosten:	192,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dr. Özgür Tasdelen

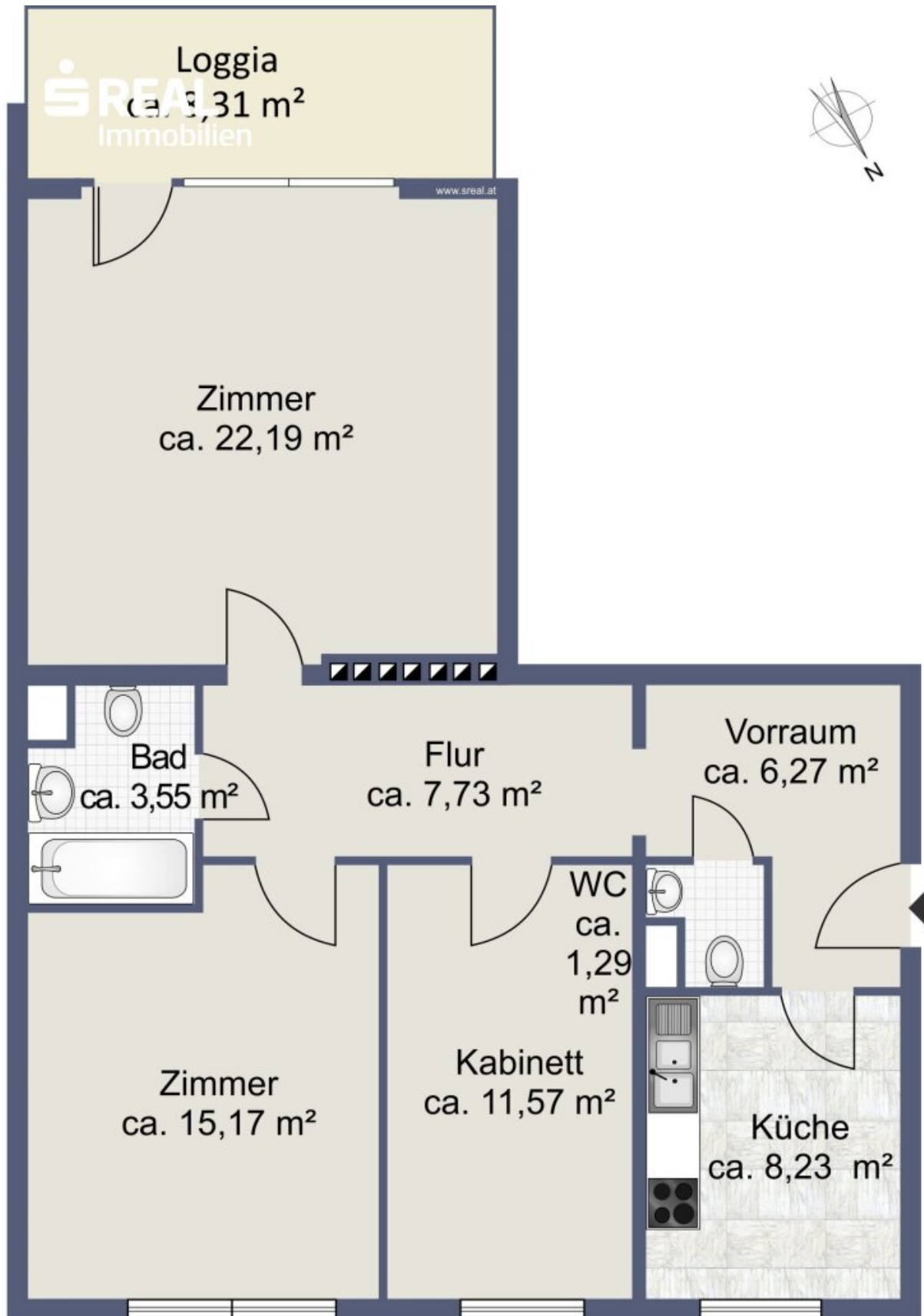
s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten











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 m² zzgl. Loggia/Balkon (gemäß Planskizze) unterteile sich wie folgt:

- Wohnraum ca. 22,19 m²
- Loggia/Balkon ca. 8,31 m²
- Zimmer ca. 15,17 m²
- Zimmer ca. 11,57m²
- Küche ca. 8,23 m²
- 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 € 151.000,00 geldlastenfrei, inkludiert die Garagenbox mit € 12.000,00 zzgl. Kaufnebenkosten

Die Heizkosten werden nach m² 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.

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