

# ÜBER DEN DÄCHERN VON KREMS - SONNIGES DACHTERRASSENEIGENTUM NEUBAU/ERSTBEZUG



**Objektnummer: 960/68405**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	114,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 19,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	492.307,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,99 €
<b>USt.:</b>	27,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

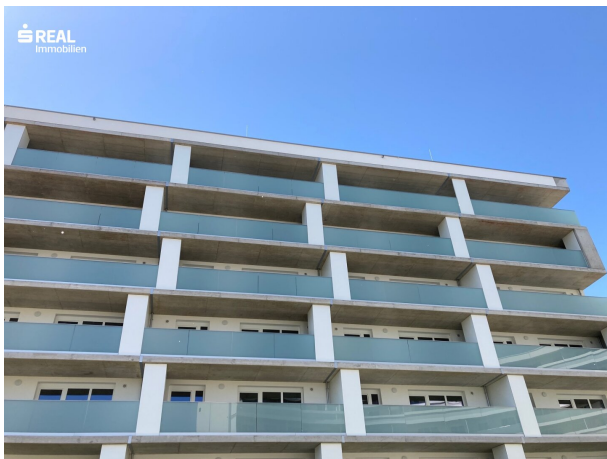
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



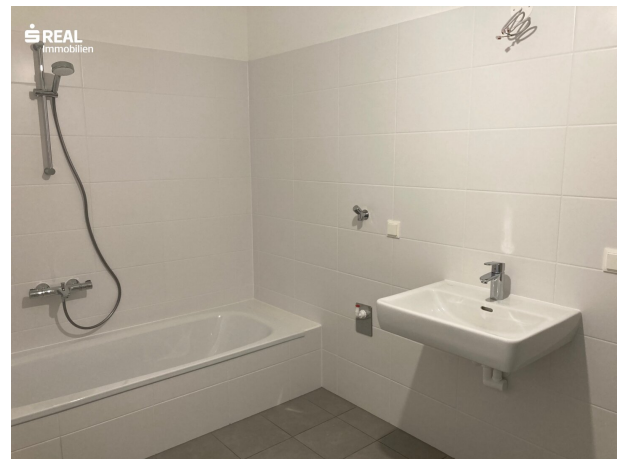
**Johanna Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120







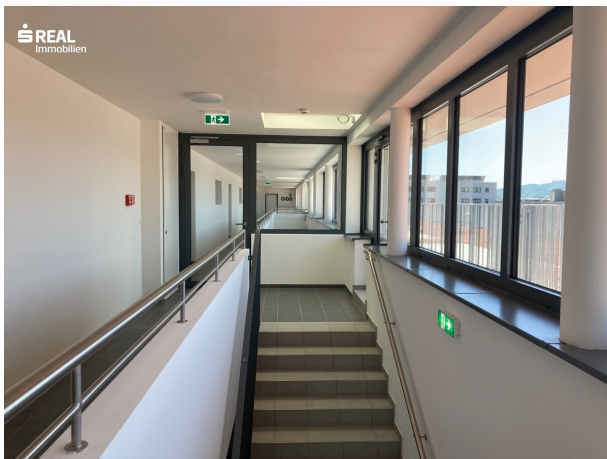


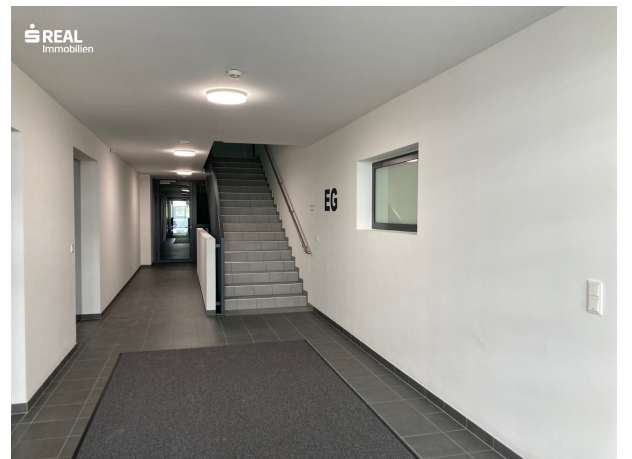


















Gründach/Terrasse  
ca. 78,00 m<sup>2</sup>

Terrasse  
ca. 26,95 m<sup>2</sup>

Vorraum  
ca. 12,30 m<sup>2</sup>

AR  
ca. 4,47  
m<sup>2</sup>

Bad  
ca. 7,11  
m<sup>2</sup>

WC  
2,11  
m<sup>2</sup>

Küchenbereich

Gang  
ca. 10,89 m<sup>2</sup>

Zimmer 3  
ca. 12,28 m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
ca. 19,36 m<sup>2</sup>

Zimmer 1  
ca. 12,53 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
ca. 33,80 m<sup>2</sup>

AR

Balkon  
ca. 28,01 m<sup>2</sup>

www.sreal.at

Skizze

## Objektbeschreibung

### ÜBER DEN DÄCHERN VON KREMS SOFORT BEZIEHBARES 4 ZIMMER-NEUBAU-DACHTERRASSENEIGENTUM

WOHNEN IN KREMS an der Donau „die faszinierende Hauptstadt der Wachau“, zählt zu den lebenswertesten Städten von Österreich und ist eine sehr begehrte Wohnlage sowie unglaublich lebenswerte Kunst- Kultur- Universitäts- Schul- und Weinstadt, vor den Toren des angrenzenden Weltkulturerbe Wachau gelegen, an der schönen Donau mit den unzähligen Freizeitmöglichkeiten in dieser Region.

Im Stadtteil Weinzierl von Krems an der Donau befindet sich diese **großzügige moderne neu errichtete 4 Zimmer-Dachterrassenwohnung mit großzügiger Sonnenterrasse mit tollem Blick auf Krems und Stift Göttweig. Ideal für Familien mit Kindern!**

Die Wohneinheit wurden nach den neusten und modernsten Baurichtlinien in Massivbauweise errichtet - nach den Wohnbedürfnissen und Ansprüchen der heutigen Zeit perfekt gestaltet. **Dieser Wohneinheit sind ein BALKON und eine tolle SONNENTERRASSE mit Weitblick zugeordnet**, Kellerabteil, Autostellplätze, Fahrradraum, Begeh-Card-System, **Photovoltaikanlage**, Fernwärmeheizung, Barrierefreiheit, begrünter Garten/Spielplatz und macht damit das Wohn- und Wohlfühlerlebnis in dieser neuen modernen Dachterrassenwohnung besonders attraktiv.

Im Umkreis dieser gepflegten Dachterrassenwohnung gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten bzw. Infrastruktur des täglichen Lebens, Billa, Hofer, Lidl, etc., Einkaufszentrum BÜHL, Bushaltestelle, in wenigen Minuten in die Kremser Altstadt mit ihrem charakteristischen Flair, zu den diversen Universitäten bzw. diversen Schultypen, Universitätskrankenhaus oder nach einer geballten Ladung von Kunst und Kultur etwas entspannen, so lädt Sie die schöne Kremser Altstadt sowie die Fußgängerzone mit attraktiven Boutiquen, Läden, Restaurants und Cafés uvam. zum Flanieren ein.

#### Die Ausstattungsmerkmale dieser 4 Zimmer-Dachterrassenwohnung:

- zentrale Wohnraumaufteilung, ca. 111,85 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Balkon: 28,01 m<sup>2</sup>, Dachterrasse: 26,95 m<sup>2</sup>, Gründach: 78,00 m<sup>2</sup>
- Wohnraum 33,80 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 12,53 m<sup>2</sup>, 19,36 m<sup>2</sup>, 12,28 m<sup>2</sup>
- offener Küchenbereich, Abstellraum ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- geräumiges Badezimmer 7,11 m<sup>2</sup> mit Wanne, Waschtisch, WM-Anschluss
- sep. Toilette mit Handwaschbecken
- hochwertiger Laminat mit sehr schönem Parkettendesign
- Fernblick auf Krems, familiengerechte Infrastruktur, Garten/Spielplatz
- Photovoltaikanlage

- **Gegensprechanlage mit Videovorbereitung**
- **Fahrradraum/Freizeitraum/Trockenraum**
- **Fernwärme**
- **automatisch feuchtgesteuerte Abluftventilatoren**
- **Aufzugsanlage barrierefrei**
- **Begeh-Card-System**
- **Kellerabteil**
- **zzgl. 2 Tiefgaragenplätze obligat anzukaufen a € 15.880,87**

**WOHNUNG MIT WOHLFÜHLCHARAKTER SUCHT NEUE WOHNUNGSEIGENTÜMER!**

**ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST VON DIESEM HERVORRAGENDEN  
IMMOBILIENANGEBOT IM WUNDERSCHÖNEN KREMS – WIR FREUEN UNS AUF IHRE  
KONTAKTAUFNAHME FÜR EINE UNVERBINDLICHE BESICHTUNG!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap