

**TRAUMHAFTE, GROSSE 4-ZIMMER-FAMILIENWOHNUNG  
MIT BALKON, TERRASSE UND WINTERGARTEN IN  
UNI-NÄHE UND KREMS-STEIN**



Startfoto

**Objektnummer: 0001008538**

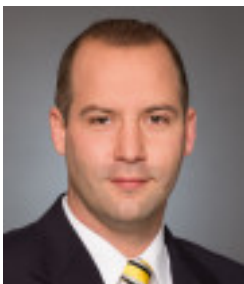
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1945-1951                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 144,63 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>Keller:</b>                       | 11,48 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 149,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,26                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 385.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3,0% plus 20,0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517









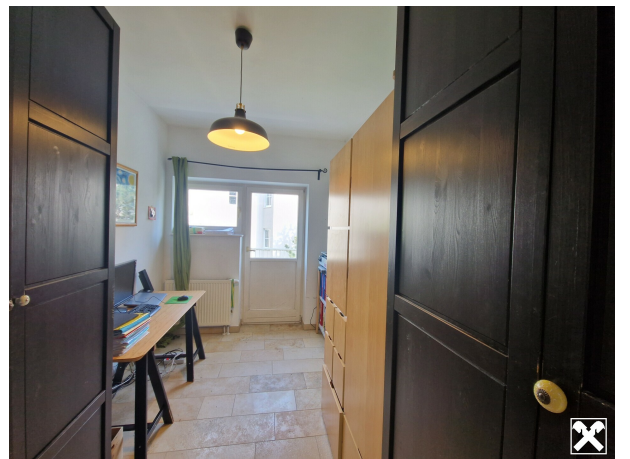






















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit im Zentrum der Stadt Krems an der Donau in UNI-Nähe und Krems-Stein bietet diese traumhafte, große 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Wintergarten, Terrasse und Balkon in bester und begehrter Wohnlage.

Diese geräumige, sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Wintergarten samt angrenzender Terrasse mit mehreren Ausgängen und einem separaten Balkon befindet sich in ruhiger Wohnlage dennoch in Zentrums- und UNI-Nähe sowie ein paar Schritte vom Steinertor entfernt und liegt im 2. Stock ohne Lift eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Stadt Krems mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Wohnlage mit tollem Fern- und Ausblick.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den ca. 144,63m<sup>2</sup> inklusive Wintergarten mit ca. 15,26m<sup>2</sup> sowie ca. 15,23m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 2,31m<sup>2</sup> Balkon erfüllt. Die lichtdurchflutete Stadtwohnung bietet ausreichend Platz und unterteilt sich in einen Vorraum, eine Küche, jeweils mit Ausgang in den Wintergarten, einen großzügigen, imposanten Wohnsalon mit ca. 46m<sup>2</sup> mit einem stilvollen Kachelofen, welcher an kühleren Tagen angenehm, wohlige Wärme verbreitet. Selbstverständlich ist die Terrasse mit angrenzendem Wintergarten direkt vom Wohnbereich aus zu begehen. Über einen Verbindungsgang erreicht man die Schlafebene samt Einbaukasten mit einer Menge Stauraum, das Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, ein separates WC, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt, mit vorgelagertem Balkon.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht, ist einerseits die ausgezeichnete Wohnlage, andererseits die südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse mit angrenzendem Wintergarten und herrlichem Blick über die Dächer von Krems.

Beheizt wird die gesamte Wohnung derzeit kostengünstig anhand einer Gasetagenheizung in Verbindung mit dem Kachelofen, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den im ruhigen Innenhof gelegenen Parkplatz und weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit vielen Vorzügen und Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf.



**Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**