

**Langenloiser Straße 47- Grundstück aus Familienbesitz  
mit Garten und Weingarten (zwei Einheiten)**



**Objektnummer: 25084**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 199 19 88

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur rascheren Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

## Haus

Zum Verkauf gelangt dieses Zweiparteienhaus, welches sich in der Langenloiser Straße 47, 3500 Krems befindet.

### Short-Facts:

- rd. 3800 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Bauland Widmung)
- ca. 1550 m<sup>2</sup> Garten
- rd. 2000 m<sup>2</sup> Weingarten
- Zweiparteienhaus, Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Bestandslastenfreie Übergabe möglich

Das Gebäude ist ein typischer Altbau und verfügt über ein Hochparterre sowie einen 1.Stock. Die Wohneinheit im Hochparterre ist 59 m<sup>2</sup> groß und besteht aus einem Zimmer, einem Kabinett, einer Küche, einem Badezimmer sowie eine WC. Im 1. Stock befindet sich eine ca. 82 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung mit ähnlicher Aufteilung und Ausstattung zusätzlich einer Terrasse und einem Rasen. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und fallen nicht in das Mietrechtsgesetz.

Der großzügige Garten und Weingarten befindet sich im Hinterhof.

Aktuell ist eine Planstudie ist in Auftrag gegeben. Der Abbruch des Gebäude ist noch in Abklärung.

## Lage

Die Lage Krems - Langenloiser Straße zeichnet sich durch die ruhige Lage mit perfekter Anbindung an das Zentrum, sowie schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten aus.

In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle (710) und können den Krems Bahnhof in kürzester Zeit erreichen.



Rasche Anbindung an die S5 oder die S33 sorgen für kurze Fahrtzeiten nach Wien oder St. Pölten. Mehrere Abfahrten von der Schnellstraße nach Krems lassen Staus und lange Wartezeiten an den Ampeln der Vergangenheit angehören.

Nur ca. 600m von der Wohnhausanlage entfernt finden Sie mehrere Supermärkte für Ihre täglichen Besorgungen.

Die Stadt Krems selbst hat trotz ländlichem Flair alle Vorzüge einer Großstadt, inkl. UNESCO Weltkulturerbe.

Mit Einkaufszentren, einem Krankenhaus mit hervorragendem Ruf, mehreren Schulen (in unmittelbarer Nähe: HLF & HAK) und Kindergärten, Restaurants und Bars, Museen und Erholungszonen, wie die Wachau und die Donau, hat Krems insgesamt alles zu bieten was Ihr Herz begehrt.

**Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich gerne (auch am Wochenende) unter +43 660 / 199 198 8 zur Verfügung.**

*Bei Vertragsabschluss gilt eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. mit der Mittelsmann Philipp Sulek GmbH als vereinbart.*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap