

## Innenstadt-Wohnung in Krems **\*\*mit Süd-Balkon\*\***



IMG\_1595\_inserat

**Objektnummer: O2100162512**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	83,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	83,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,06
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



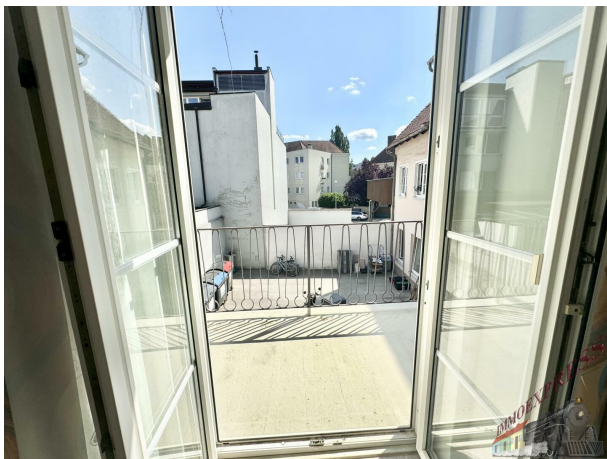
**Gregor Waltner**

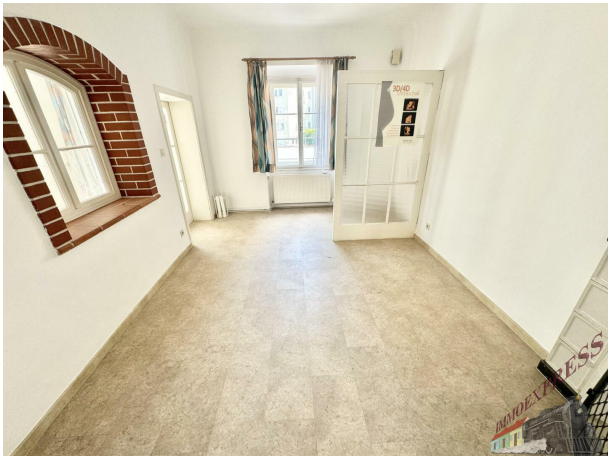
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 51 48 951  
F +43 (1) 688 02 74

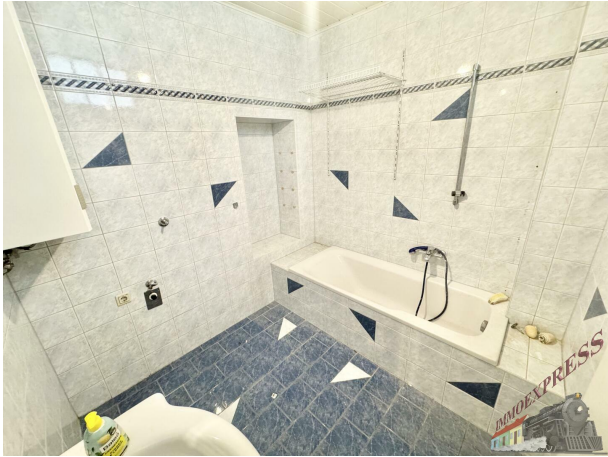




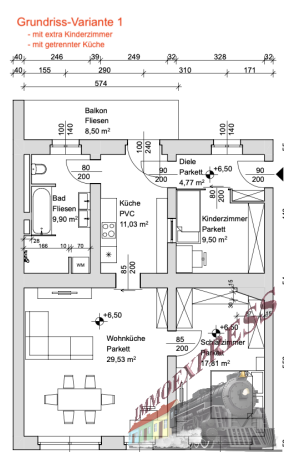
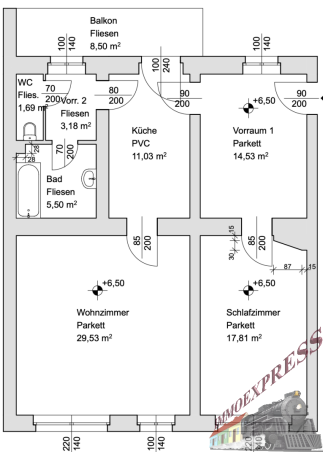






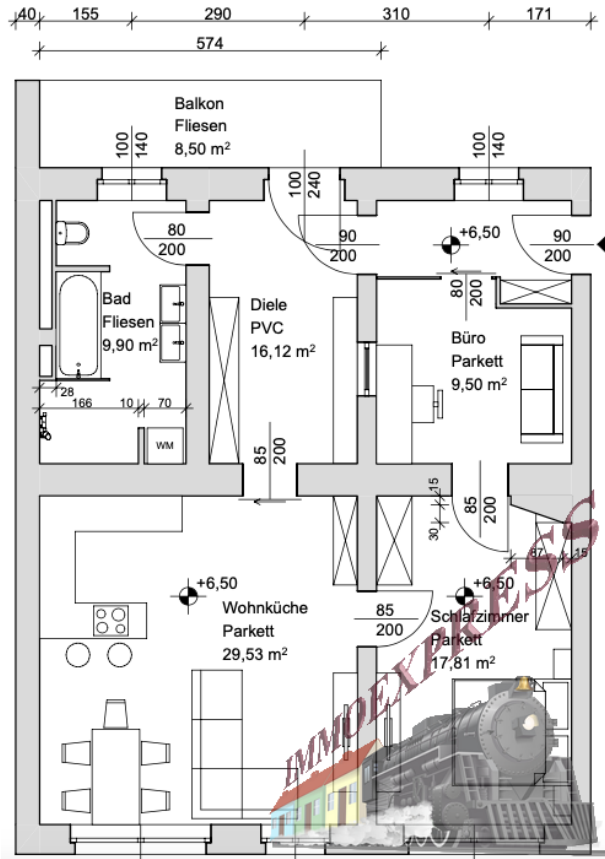






## Grundriss-Variante 2

- mit extra Büro
- mit Wohnküche



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in der **Innenstadt** von Krems/Donau, in der **Wiener Straße 8**.

Altbautypisch verfügt sie über **hohe Raumhöhen** und ein angenehmes Klima. Der **8,5 m<sup>2</sup> große Balkon** ist nach **Süden** ausgerichtet und blickt in den **ruhigen Innenhof**. Große Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten ermöglichen das Querlüften.

Parkplätze finden Sie entweder entlang der Straße, oder im Parkhaus direkt gegenüber (Dauerparkplätze derzeit € 80,-- monatlich).

Der für diese Lage unüblich **günstige Kaufpreis** ergibt sich dadurch, dass die Wohnung im **unsanierten** Zustand angeboten wird. Gerne empfehlen wir geeignete Handwerker, die entsprechend Ihren Wünschen (Fliesen, Bodenbeläge, Wandfarbe, etc.) die Wohnung so adaptieren, dass sie gänzlich Ihren Vorstellungen entspricht. Gerne geben wir vorab unverbindlich eine Preiseinschätzung ab.

Ein **neuer E-Befund** wurde erstellt. Dh. es wird bestätigt, dass die Elektrik der Wohnung sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet.

Die **Heizung** wird vor dem Verkauf noch **neu gewartet**.

Die monatlichen **Betriebskosten** sind mit € 227,57 zzgl. 10 % USt besonders **günstig**. Auch die Instandhaltungsrücklage beschränkt sich auf das gesetzliche Mindestmaß idH von € 90,31.

Gemäß Vorausschau der Hausverwaltung sind derzeit **keine größeren Reparaturen** am Haus geplant. Per Dezember 2023 wurden bereits beeindruckende **€ 44.297,50 an Rücklagen angespart**. Deshalb wird derzeit überlegt, mittelfristig die Fassade zu verschönern, ohne dass Zusatzkosten für die Eigentümer entstehen.

Grundriss:

In den Fotos finden Sie den Bestandsplan, sowie zwei Grundrissvarianten als Vorschläge. Beide Varianten lassen sich ohne großen Aufwand umsetzen. Das Büro/Kinderzimmer wäre durch eine Glas-Schiebewand vom Vorzimmer getrennt und erhält damit ausreichend natürliches Sonnenlicht. Die Küche kann wahlweise in einem getrennten Raum oder als Kochinsel im Wohnzimmer platziert werden.

Lage:

- im Gebäude: Pizzeria
- direkt gegenüber: **Fitness-Studio mit Sauna**
- direkt gegenüber: **Parkgarage**
- direkt gegenüber: Allgemeinmediziner

- 140 m: Beginn **Fußgängerzone** (Boutiquen, Restaurants, Kaffeehäuser, etc.)
- 270 m: Hak-Krems
- 600 m: **Bahnhof** Krems
- 2 Autominuten: Krankenhaus Krems
- 6 Autominuten: **Donau-Universität** Krems
- 7 Autominuten: **DPU-Privatuniversität** Krems/Stein

Beim Kauf fällt eine Provision idH 3 % des Kaufpreises, zzgl. 20 % USt an. Vorbehaltlich Irrtum.

Bei Fragen steht Ihnen Herr Ing. Gregor Waltner, M.A., MRICS unter +43 664 51 489 51 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.