

## Sehr gepflegte Eigentumswohnung in Wohnhausanlage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2442\_2043**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	79,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Christoph Czamutzian, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645132233

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









RE/MAX

## Objektbeschreibung

Zum Angebot steht eine sehr gepflegte 3 ZI Eigentumswohnung. Diese befindet sich im 2. Stock (Lift im Halbstock) einer bereits sanierten Wohnhausanlage. Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: einen Vorraum, eine möblierte Küche, ein großes Wohnzimmer, eine verglaste Loggia, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, zwei weitere Zimmer und einen Abstellraum. Das südseitig ausgerichtete Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Von dort aus gelangt man in die Küche und auf die verglaste Loggia, deren Fenster sich mittels falt-Technik komplett öffnen lassen. Die beiden anderen Zimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Das Gebäude wurde 2016 bereits umfassend thermisch saniert (Fassade, Fenster, etc.). Ein Kellerabteil sowie eine Parkmöglichkeit (begrenzte Anzahl an Parkplätzen) ergänzen das Angebot. Die öffentlichen Parkflächen um die Liegenschaft unterliegen keiner Zonenbeschränkung und sind ausreichend vorhanden. Durch die sehr zentrale Lage, sind Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und die Altstadt in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Donauauen sowie die Donauradwege zum Entspannen oder für sportliche Aktivitäten liegen ebenfalls in unmittelbarer Gehdistanz. Auch mit dem Auto haben Sie eine perfekte Anbindung in alle Richtungen um Ihr Ziel schnell zu erreichen. (S33, B3, S5) ANMERKUNG: Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Darüber hinaus steht der Mieter einer Verlängerung sehr positiv gegenüber. Somit bietet sich das Objekt auch als attraktives Investment für Anleger an. Ich freue mich Ihnen das Objekt persönlich vorstellen zu dürfen. Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2043](http://www.remax.at/2442-2043) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz A  
wärmebedarf  
f:  
Faktor Gesa 0.77  
ntenergieeff  
izienz: