

## **Attraktives Stadthaus für individuelles Wohnen und Arbeiten!**



Aussicht\_SW

**Objektnummer: 2442\_2262**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 24,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,62                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 695.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

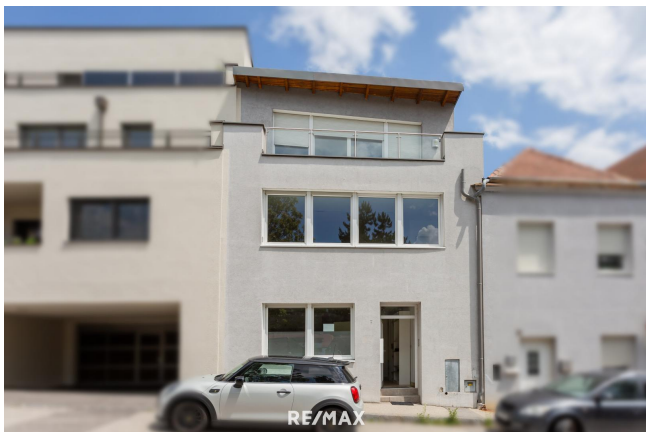


### Harald Seitner

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

H +436645156860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX













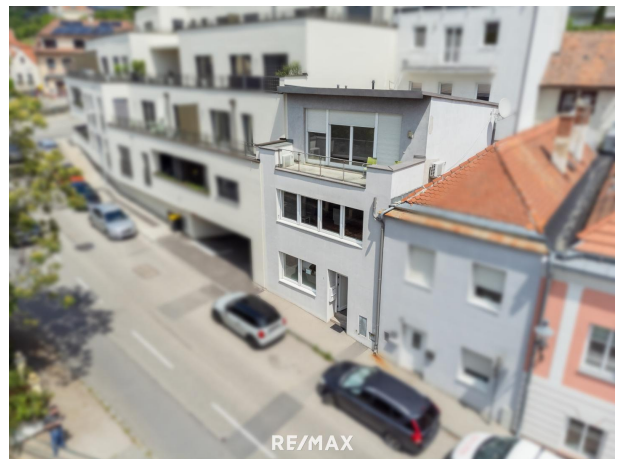
















## Objektbeschreibung

**Attraktives Stadthaus für individuelles Wohnen und Arbeiten!** Dieses attraktive Stadthaus bietet auf drei Ebenen und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort und vielseitiger Nutzbarkeit. (2 Wohnungen oder 1 Wohnung und Ordination oder Praxis) Ob als Wohnhaus für Familien, als Wohnraum für Studenten oder als Standort für eine Praxis – hier sind den Nutzungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Die erstklassige Lage in Krems und die Ausstattung machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für private und gewerbliche Nutzung gleichermaßen.

**Erdgeschoss:** • Windfang und Vorraum • Wohnküche • 2 Zimmer • Badezimmer • WC • Gang • Ausgang in den Innenhof mit Stiege zum Keller (ca. 24,50 m<sup>2</sup>) • Müllraum 1.

**Obergeschoss:** • Wohn-Essküche • 2 Zimmer • Badezimmer • 2 Abstellräume 2.

**Obergeschoss:** • Wohnzimmer • Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC • 1 Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse im Innenhof • Terrasse mit herrlichem Ausblick auf die malerische Altstadt von Krems Das Stadthaus erfüllt alle Anforderungen, die sie an eine entspannte Umgebung und perfekte Infrastruktur stellen, da sämtliche Bereiche des täglichen Bedarfs, Schul- und Universitäten, Kultur- und Kunststätten, sowie Gaststätten und viele Lokale, fußläufig oder in nur wenigen Minuten mit dem Rad oder Auto erreichbar sind. Krems an der Donau ist eine historische Stadt mit einem unvergleichlichen Charme und einem breiten Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Die Donau, sowie die umliegenden Hügel mit seinen Weingärten und die Nähe zur Wachau bieten sowohl Einwohnern als auch Besuchern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Aktivitäten in der Natur. Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Natur zu erkunden und die malerische Landschaft zu genießen. Die Stadt Krems ist bekannt für ihre ausgezeichneten Bildungseinrichtungen und zieht jährlich viele Studenten aus dem In- und Ausland an. Dies macht Krems nicht nur zu einem idealen Wohnort für Familien und Studenten, sondern auch zu einem attraktiven Standort für Investoren und Anleger. **Verpassen Sie diese einmalige Gelegenheit nicht!** Gerne präsentiere ich Ihnen dieses Stadthaus in erstklassiger Lage bei einer persönlichen Besichtigung. **Ich freue mich auf Sie!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 53.7

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.62

mtenergieeffi

zienz: