



**ARCHITEKTEN-WOHNTAUM IN BEST- UND
AUSSICHTSLAGE MIT BLICK ÜBER KREMS**

199.000,00 € | 2 Zimmer | ca. 46,03 m²

3500 Krems an der Donau

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/32954
Vermarktung	Kauf
Objektart	Wohnung - Eigentumswohnung
Lage	Zentrum, Bahnhof, Universitätsklinikum
Baujahr	2019/2020
Stockwerk	1

DETAILS

Wohnfläche	ca. 46,03 m²
Zimmer	2
Lift	1
Keller	1
WC	1
Bad	1
Balkon	1
Garagenstellplätze	1
Freistellplätze	1
HWB Klasse	B
HWB Wert	38,66 kWh/m²a
fGEE Klasse	A

fGEE Wert	0.84
Heizung	Hauszentralheizung m. War
Ausstattung	Personenlift

KOSTEN

Kaufpreis	199.000,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Schlüsselfertige Eigentumswohnungen nach Architekten-Planung in Ziegelmassiv-Bauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in bester Wohn- und Aussichtslage und erhabenem Blick über die Stadt Krems und in die Weinberge der Region!

Auf einem ca. 8.981m² großen Grundstück werden 10 Niedrigenergie-Häuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Der Architekten-Wohnraum wartet ab Sommer 2021 bereits auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten, knapp ein Drittel der einzigartigen Wohnungen sind bereits verkauft.

Zögern Sie also nicht lange, denn fast täglich werden weitere Wohnungen vergeben, um sich Ihren einzigartigen Wohnraum in Krems zu verwirklichen. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Balkon- und Terrassenflächen sowie Eigengärten ist mit Sicherheit die passende Wohnung für Sie dabei, denn die Wohnungen eignen sich einerseits bestens als Wohnsitz für Sie und Ihre Familie wie auch als Anlage- und Renditeobjekt mit hoher Wertbeständigkeit.

Die Stadt Krems an der Donau mit hervorragender Infrastruktur, sowie die sehr ruhige Wohnlage zwischen Einfamilienhäusern stellen eine sehr hohe Lebensqualität sicher. Die Wohnungen werden in schlüsselfertiger Ausführung nach Architekten-Planung in Ziegelmassiv-Bauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in bester Wohn- und Aussichtslage und erhabenem Blick über die Stadt Krems und in die Weinberge der Region, errichtet und übergeben.

Gehobene Wohnatmosphäre gewährleisten die Eigengärten der Wohnungen im Erdgeschoss, großzügige Dachterrassen in den oberen Wohnungen. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Wohnjuwel spricht, ist die familiäre Anlage in allerbesten Wohnlage von Krems.

Die Eigentumswohnungen überzeugen durch TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade nach heutigem Qualitätsstandard. Die angebotene Wohnung weist eine Wohnnutzfläche von ca. 46,03m² auf und verfügt zusätzlich über einen ca. 7,11m² großen Balkon.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Sankt Pölten & Melk sowie die hochwertige Ausführung.

Eine weitere Besonderheit ist die sehr hochwertige, schlüsselfertige Ausführung mit Echtholzböden sowie hochwertigen Fliesenböden in den Sanitärbereichen. Ein detaillierter Leistungskatalog wird dem Exposé beigelegt. Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erhebliche Mehrkosten verursachen könnte.



Die gut durchdachte Raumaufteilung der Eigentumswohnung, welche sich bestens als Anlageobjekt eignet, bietet eine Wohnfläche von ca. 46,03m² und erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch einen hellen, imposanten Wohnsalon mit integriertem Küchenbereich und vorgelagertem Balkon für angenehme Sonnenstunden und herrliche Aussicht mit Blick über Krems und auf Stift Göttweig sowie in die Weinberge der Region. Vervollständigt wird das Raumangebot durch einen zentralen Vorraum mit Garderobebereich, ein vom Badezimmer mit Dusche getrenntes WC sowie ein separates Schlafzimmer.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in der Stadt Krems an der Donau und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an.

LAGEBESCHREIBUNG

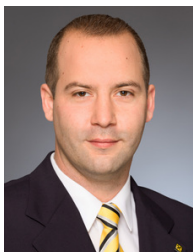
Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Krems bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt ist auch als Schul- und Universitätsstadt bekannt, profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Stockerau, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau Richtung Melk.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: anfragen.peter.fellhofer@riv.at

Mobil: **0664 60 517 517 77**

