



#0001005642

## RARITÄT: HISTORISCHES STADTHAUS MITTEN IN KREMS

3500 Krems an der Donau



Purchase price: 347.000,00 €

Living Area: 108,40 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Eine echte Rarität gelangt mit diesem historischen Stadthaus zum Verkauf. Erfüllt werden sämtliche Wünsche von Personen, welche mitten in der Stadt Krems wohnen möchten, durch ein ehemaliges Landhaus mit Weinkeller, überdachter Einfahrt, geschlossenem Innenhof sowie gut dimensionierten Garten mitten in der Stadt Krems.

Wenn Sie auf der Suche nach einer echten Rarität in der Stadt Krems sind, dennoch auf eine gute Anbindung nach Wien oder St. Pölten nicht verzichten wollen, dann freut es mich, Ihnen dieses ehemalige Landhaus bzw. historische Stadthaus mit Weinkeller, überdachter Einfahrt, geschlossenem Innenhof (dieser ist jedoch vom Nachbarn einsehbar, aus früheren Tagen gibt es einen gemeinsamen Zugang) sowie einen gut dimensionierten Garten mitten in der Stadt Krems auf einem als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmeten Grundstück präsentieren zu dürfen.

Man betritt das, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus über einen geschlossenen Innenhof und einen separaten Eingangsbereich.

Über ein paar wenige Stufen erreichen Sie den Vorraum im Erdgeschoss, von welchem die meisten Zimmer zentral begehbar sind. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche mit integriertem Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie zwei weitere Zimmer, wovon eines ein Durchgangszimmer ist und ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC und einer Speis erfüllt.

Ein direkter Ausgang auf die überdachte Terrasse sowie in den Garten, welcher eine gefällige Atmosphäre mit angenehmen Sonnenstunden bietet und zu netten Grillnachmittagen mit Freunden oder für Ihr tägliches Frühstück einlädt - herrliche Lage im Grünen, das alles mitten in der Stadt Krems inklusive, bietet. Der sehr gepflegt angelegte Garten garantiert einen hohen Erholungswert nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung. Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und im Außenbereich saniert, verlangt im Innenraum nach etwas Farbe und viel handwerklichem Geschick, um heutigen Wohnbedürfnissen vollauf gerecht zu werden.

Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten für zumindest ein Auto bietet die überdachte Einfahrt sowie der hauseigene Weinkeller.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, denn Liegenschaften wie jene sind in einer Stadt eine echte Seltenheit und wechseln kaum den Eigentümer.



Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieses historischen Stadthauses mit viel Potential übermitteln zu dürfen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Carport

### AREAS

Living Area	ca. 108 sqm
Base Area	373,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	28.06.2022
Valid until	27.06.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	220,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,69
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	1
Toilets	1
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	347.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	347.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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 Bedarfes 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.





GALLERY











#### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zu unseren überaus attraktiven Konditionen
  - Fixpreis & Fixo
  - Raiffeisen-Finanzierungs- und Objekt-Management
  - Fremdkosten
  - Nebenkosten

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Einzelhäuser
- Anlagen- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMÄTLINGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNERNER & MAG. PETER FELLHOFER  
0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

