



#0001006459

## RUHIGE ZENTRUMS- UND AUSSICHTSLAGE

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 152.000,00 €

Wohnfläche: 70,96 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) in ruhiger Innenhoflage eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Stadt Krems mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet trotz bester Zentrumslage eine herrliche, ruhige Wohnlage mit Aussicht über die Dächer von Krems bis hin zu den Weinbergen der Region.

Besonders hervorzuheben ist der Ausblick vom Wohnzimmer aus in den ruhigen Innenhof, umrandet von den ehemaligen, alten Stadtmauern.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den knapp 71m<sup>2</sup> durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten, dem großzügigen Wohnsalon, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, der möblierten Küche, dem Badezimmer mit Badewanne und dem WC sowie durch einen Abstellraum erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Gas-Etagenheizung, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den in der näheren Umgebung vorhandenen Parkmöglichkeiten sichergestellt.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Innenstadtwohnung an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1953
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas, Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.09.2019
Gültig bis	11.09.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,78
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,56
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	152.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	152.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.
---------------	----------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

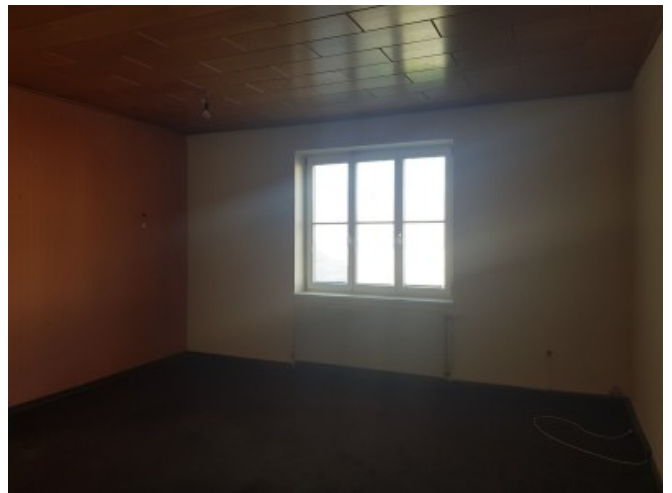
Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Krems bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und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

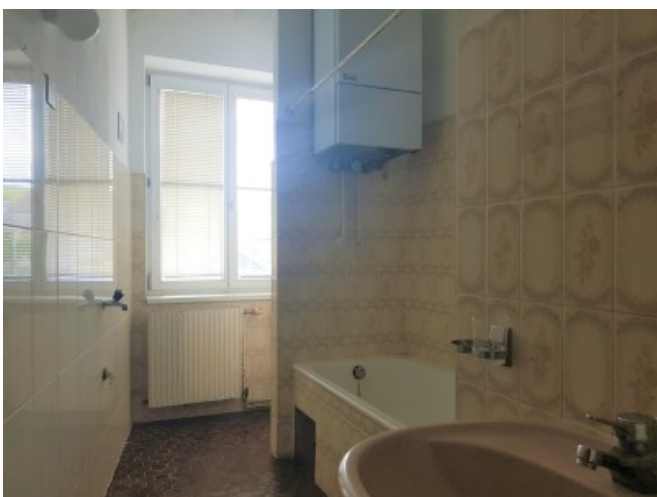
In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die 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.



GALERIE







#### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Irland & Mexiko
  - Raiffeisen-Filialen in über 100 Ländern
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

- Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:
- Häusern
  - Eigentumswohnungen
  - Baugrundstücken
  - Landwirtschaftlichen Flächen
  - Zirkularen
  - Anlage- und Gewerbeobjekten



Setzen Sie auf Probe uns gegenüber auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

