



#0001006948

**TRAUMHAFTE GARTENWOHNUNG MIT ANLEGEREIGNUNG,  
GERINGEN BETRIEBSKOSTEN IN ZENTRUMS- UND  
BAHNHOFSNÄHE IN RUHIGER INNENHOFLAGE**

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 235.000,00 €  
Wohnfläche: 71,36 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 3-Zimmer-Gartenwohnung im Eigentum mit Anlegereignung und geringen Betriebskosten, großer Terrasse sowie Eigengarten befindet sich in ruhiger Innenhoflage in Zentrums- und Bahnhofsnähe und liegt im Erdgeschoss eines Mehrparteienwohnhauses mit Lift und den Vorzügen der Stadt Krems mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen der Stadt Krems und bietet gleichzeitig eine seltene Gelegenheit auf Erwerb einer Gartenwohnung im Eigentum.

Besonders hervorzuheben ist der imposante Terrassenbereich mit angrenzendem Eigengarten und herrlichem Grünblick in den eigenen Garten und in den ruhigen Innenhof, welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die geringen Betriebs- und Erhaltungskosten.

Bequem erreichen Sie wahlweise über den Keller mit dem hauseigenen Lift oder über den ruhigen Innenhof diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den gut 71m<sup>2</sup> durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten, einen Abstellraum bzw. Speis, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Terrasse und Garten und gut dimensionierter, offener Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher Markengeräte und integriertem Essbereich, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie dem Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit Garten und vielen Vorzügen und Anlegereignung zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung, Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2001
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	19.05.2020
Gültig bis	18.05.2030
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	53,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,75
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	235.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	235.000,00 €
-----------------	--------------

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











„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilienthemen kompetent zur Seite.

0664 60 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?  
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

Patricia Taraschewer & Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG GES. M.B.H.**

0664 60 517 77  
peter.fellhofer@rivv.at  
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!**

**Eine Vermittlungsprovision wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!**

**Unser Service für Sie**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie:
  - Online-mündliches Feedback
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorkunden
  - Verkaufsfächer

Rechtliche Hinweise: Die angegebene Provision ist ein Richtwert und kann je nach Sachlage abweichen.

Für unsere zahlungsfähigen Kaffeebankkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugebietflächen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dienstwagen
- Anlage- und Dienstwagenleasing

Raiffeisen Immobilien

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

