



#0001007089

**GELEGENHEIT: LEISTBARE EIGENTUMSWOHNUNG: RUHIGE  
WOHN- UND AUSSICHTSLAGE MIT BALKON IN DEN INNENHOF IN  
SEHR GUTER WOHNLAG**

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 175.000,00 €

Wohnfläche: 80,00 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 mit Loggia und Balkon samt Blick in den ruhigen Innenhof und Fernsicht befindet sich im 2. Liftstock in sehr guter Wohnlage mit den Vorzügen der Stadt Krems mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet trotz innerstädtischer Lage eine herrliche, ruhige Wohnlage mit Aussicht über die Dächer von Krems.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den etwa 80m<sup>2</sup> Nutzfläche durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten und ausreichend Platz für eine große Garderobe, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Loggia und Balkon, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, der möblierten Küche sowie einem vom Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine separaten WC erfüllt.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung in ausgezeichnetem Zustand spricht, ist, dass die Wohnung laufend liebevoll gepflegt wurde und mit neuen Böden, Wandbelägen, Heizkörpern und Sanitäreinrichtungen ausgestattet wurde. Weitere Zusatzausstattungen sind durch eine Video-Gegensprechanlage selbstverständlich.

Beheizt wird die gesamte Wohnung anhand einer Hauszentralheizung, die entsprechenden Heizkosten und Kosten für Warmwasser sind somit bereits in der Betriebskostenvorschreibung inkludiert. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den direkt vor der Wohnhausanlage zugewiesenen Parkplatz im Eigentum vorhanden. Zusätzlich befinden sich ausreichend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser traumhaften Wohlfühlwohnung 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1976
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.12.2022
Gültig bis	11.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	46,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,12
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	175.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
-----------------	--------------

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 zahlungspflichtigen Raiffeisenkunden sind wir ebenfalls 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 FALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Beratungsgespräch!

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

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

