



#0001007089

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

3500 Krems an der Donau



Purchase price: 175.000,00 €

Living Area: 80,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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 80m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES



PROPERTIES

Category	Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1976
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	ca. 80 sqm
Loggia Area	ca. 4 sqm
Balcony Area	ca. 5 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	12.12.2022
Valid until	11.12.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	46,00
HWB Class	 B
fGEE Value	1,12
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Loggias	1
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	175.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	175.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3,0% plus 20,0% USt.
----------------	----------------------

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 Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Irland & Mexiko
 - Raiffeisen-Filialen in diversen Umgebungen
 - 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 und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUFLAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

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

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

