



#0001008485

TRAUMHAFTES ALTBAUJUWEL: FAMILIENWOHNUNG IN BESTER ZENTRUMSLAGE MIT HERRLICHEM GRÜNBLICK IN DEN STADTPARK

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 690.000,00 €

Wohnfläche: 191,02 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Traumhaftes Altbaujuwel in Bestlage als großzügige 6-Zimmer-Familienwohnung in hervorragender Zentrumslage von Krems an der Donau mit herrlichem Grünblick in den Stadtpark. Ein Traum für viele könnte mit dieser stilvollen Altbauwohnung in einem charakterstarken, prunkvollen Mehrparteienwohnhaus in Erfüllung gehen.

Diese großzügige 6-Zimmer-Altbauwohnung im Eigentum befindet sich in hervorragender Zentrumslage von Krems an der Donau, direkt am Stadtpark gelegen, selbstverständlich mit Blick auf den Stadtpark inklusive. Das Steinertor ist nur wenige Schritte entfernt, somit liegt auch die Ringstraße sowie die historische Altstadt und die Fußgängerzone direkt vor der Haustüre.

Über stilvolle Stiegenanlagen erreichen Sie diese traumhafte, fast luxuriöse Eigentumswohnung im 2. Stock, ein Lift ist nicht vorhanden und bietet alle Vorzüge 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 stilvollen, sehr hellen Altbauwohnung im Eigentum.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Traumwohnung mit gut 191m² spricht, ist dass, durch einen gut dimensionierten, sehr breiten Eingangsbereich mit anschließendem Vorzimmer, fast sämtliche Räumlichkeiten zentral begehbar sind.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen großzügigen Wohnsalon, eine separate Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher Markengeräte und angrenzender Speis, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie drei weitere große Zimmer und selbstverständlich einem vom Badezimmer mit begehbarer Dusche separaten WC erfüllt.

Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, möglichst viele Stilelemente zu erhalten, dennoch die Liegenschaft an den heutigen Wohnkomfort bestens anzupassen. In den letzten Jahren wurde unter anderem eine Klimaanlage installiert, die Fenster serviciert, das Badezimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, der geschichtsträchtige Kachelofen erhalten, obwohl dieser derzeit nur mehr als Dekoration dient.

Beheizt wird die gesamte Wohnung anhand einer Gasetagenheizung, ausreichend Parkmöglichkeiten sind durch die Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt mit dieser Traumwohnung eine echte Rarität zum Verkauf, welche nur selten den Eigentümer wechselt.



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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN


EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1894
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 191 m²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	10.02.2013
Gültig bis	09.02.2023
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	71,00
HWB Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	690.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	690.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

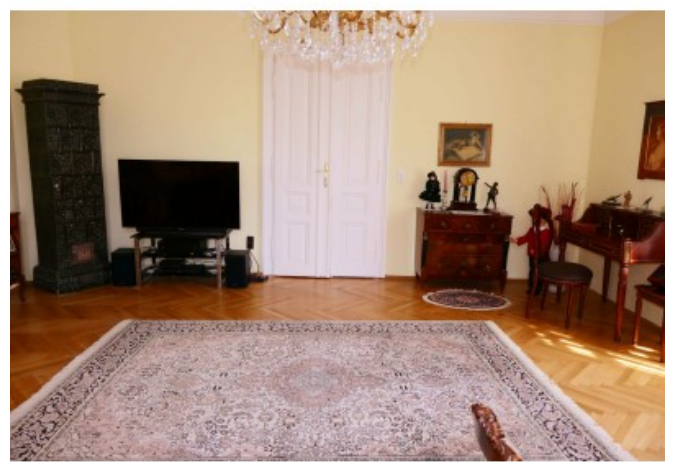
Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Krems bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und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

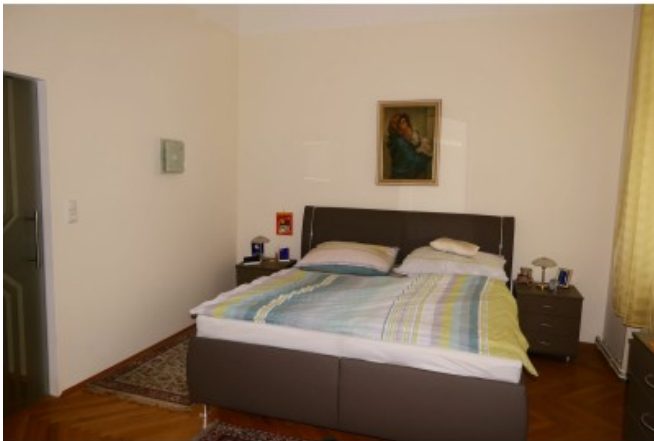
In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die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

Raiffeisen Immobilien.
Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Föllhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN

Patricia Tarnheimer & Mag. Peter Föllhofer
Immobilienmakler

RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.

0664 60 517 517 77
peter.follhofer@rinv.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 Voreinsparungsprovision 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 besetzen Ihre Immobilie:
 - Österreichweites Netzwerk
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorverkaufskunden
 - Verkaufstafeln

Rechtlich ist eine gültige Angebotspreisbindung im Beratungsgespräch.

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

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlagen- und Dienstleistungen

Raiffeisen Immobilien

LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

