



#0001008538

**TRAUMHAFTE, GROSSE 4-ZIMMER-FAMILIENWOHNUNG MIT
BALKON, TERRASSE UND WINTERGARTEN IN UNI-NÄHE UND
KREMS-STEIN**

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 144,63 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Eine seltene Gelegenheit im Zentrum der Stadt Krems an der Donau in UNI-Nähe und Krems-Stein bietet diese traumhafte, große 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Wintergarten, Terrasse und Balkon in bester und begehrter Wohnlage.

Diese geräumige, sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlichem Wintergarten samt angrenzender Terrasse mit mehreren Ausgängen und einem separaten Balkon befindet sich in ruhiger Wohnlage dennoch in Zentrums- und UNI-Nähe sowie ein paar Schritte vom Steinertor entfernt und liegt im 2. Stock ohne Lift eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Stadt Krems mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Wohnlage mit tollem Fern- und Ausblick.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf den ca. 144,63m² inklusive Wintergarten mit ca. 15,26m² sowie ca. 15,23m² Terrasse und ca. 2,31m² Balkon erfüllt. Die lichtdurchflutete Stadtwohnung bietet ausreichend Platz und unterteilt sich in einen Vorraum, eine Küche, jeweils mit Ausgang in den Wintergarten, einen großzügigen, imposanten Wohnsalon mit ca. 46m² mit einem stilvollen Kachelofen, welcher an kühleren Tagen angenehm, wohlige Wärme verbreitet.

Selbstverständlich ist die Terrasse mit angrenzendem Wintergarten direkt vom Wohnbereich aus zu begehen. Über einen Verbindungsgang erreicht man die Schlafebene samt Einbaukasten mit einer Menge Stauraum, das Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, ein separates WC, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt, mit vorgelagertem Balkon.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht, ist einerseits die ausgezeichnete Wohnlage, andererseits die südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse mit angrenzendem Wintergarten und herrlichem Blick über die Dächer von Krems.

Beheizt wird die gesamte Wohnung derzeit kostengünstig anhand einer Gasetagenheizung in Verbindung mit dem Kachelofen, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den im ruhigen Innenhof gelegenen Parkplatz und weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

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

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



Maklerservice & Bewertung

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, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1945-1951
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 145 m ²
Kellerfläche	ca. 11 m ²
Balkonfläche	ca. 2 m ²
Terrassenfläche	ca. 15 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	07.07.2020
Gültig bis	06.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	149,40
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,26
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
-----------------	--------------

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.

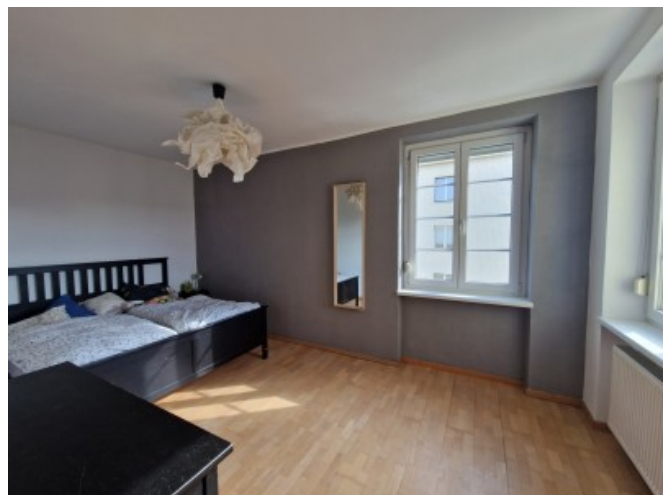
In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die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









Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Zellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

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

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



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN,
ODER ZU VERMIETEN?
IHRE EXPERTEN IN
IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@ri.ra.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem Jahresweiser Marktbericht
 - Markt & Preis
 - Raiffeisen-Fiksen in der Umgegend
 - Interessenten
 - Verkaufstaktik

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbestandorten

Setzen Sie auf Profile und wählen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
BEI 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@ri.ra.at raiffeisenimmobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

