



#0001008877

**TRAUMHAFTE, SEHR GEPFLEGTE 1-ZIMMER-BALKONWOHNUNG
MIT ANLEGEREIGNUNG IN TOPLAGE MIT HERRLICHEM AUSBLICK**

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 180.000,00 €

Wohnfläche: 42,75 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, herrlicher Aussicht und Anlegereignung befindet sich in ruhiger Top- und Innenhoflage und liegt im 2. Liftstock eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Stadt Krems an der Donau mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen der Stadt, eignet sich somit auch bestens als Zweit- oder Wochenendwohnsitz.

Besonders hervorzuheben ist der herrliche Balkon mit herrlichem Ausblick, welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die überschaubaren Betriebs- und Erhaltungskosten.

Bequem erreichen Sie mit dem hauseigenen Lift diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im 2. Liftstock. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den knapp 43m² plus gut 2m² Balkon durch ein zentrales Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagertem Balkon und gut dimensionierter, offener Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher hochwertiger Markengeräte und Essbereich sowie dem Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und WC erfüllt.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht ist neben der Ausstattung mit einem Lift, die hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Wohnlage sowie die Tatsache, dass die Wohnung äußerst pfleglich behandelt wurde und sich somit in hervorragendem Zustand befindet.

Beheizt wird die gesamte Wohnung kostengünstig anhand einer Etagenheizung mit Gas, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den in der hauseigenen Tiefgarage gelegenen Parkplatz sowie weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit 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	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung, Anlageimmobilie, Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 43 m ²
Kellerfläche	ca. 1 m ²
Balkonfläche	ca. 2 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	26.03.2020
Gültig bis	25.03.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	64,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,50
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Bäder	1
Toiletten	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	180.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
-----------------	--------------

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
☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

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

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

