

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2061
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG IN TOPLAGE – NEUBAU- BEFRISTET VERMIETET- NETTORENDITE 2,7 %

Wohnfläche	72,76 m ²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenfläche	21,60 m ²		
Gartenfläche	19,67 m ²		
Kellerfläche	3,04 m ²		
Kaufpreis	441.000,- €		

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine bis zum 31.12.2029 befristet vermietete Neubauwohnung in sehr guter Innenstadtlage.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 12.105,36.

Die im Erdgeschoß gelegene 2-Zimmer-Wohnung bietet einen 28 m² großen und hellen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer mit integriertem Badecabinett mit Badewanne und Waschbecken und ein separates, geräumiges Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC.

Die 21,60 m² große Terrasse und ein kleiner Garten mit 23,69 m² bieten Platz für angenehme Stunden im Freien.

Highlights:

- Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage
- Modernes Wohnraumkonzept
- Komfortbad
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gemeinschafts- SAT- Anlage
- Glasfaserleitung bis in die Wohnung
- Parkett Eiche Natur geölt
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Außenbeschattung
- Innovatives Heiz- und Kühlungs-System mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
- Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs
- Kellerabteil
- Kaufpreis Wohnung netto: € 441.000,- zzgl. 20% USt.

Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gekauft werden.

Die Mühlbachgasse in Krems liegt in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden sind. Restaurants und Cafés in der

Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich bietet die Nähe zur Fußgängerzone eine angenehme, verkehrsberuhigte Umgebung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

FOTOS



WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2061>

