

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2064
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG: KREMS, ALTSTADT, NEUBAU: 3 ZIMMER, 73 M² WFL., 2 TERRASSEN, GRÜNFLÄCHE

Wohnfläche	73,56 m ²	fGEE	0,79
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	30,3
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenfläche	29,16 m ²		
Gartenfläche	68,61 m ²		
Kellerfläche	3,86 m ²		
Kaufpreis	490.500,- €		

OBJEKTbeschreibung

TOP 1 / HAUS 8

ERSTE LAGE, NEUBAU:

ANLEGERWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN, GRÜNFLÄCHE UND PFLANZTROG

Befristet vermietet bis 28.02.2030

73,56 m² Wohnfläche und ein außergewöhnliches Freiraumensemble mit insgesamt 97,77 m² bilden die Bühne für ein architektonisch anspruchsvolles und wahrlich nicht alltägliches Wohnereignis mitten in der charmanten Kremser Altstadt. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die hochwertige Bauausführung sowie der überaus großzügige Außenbereich schaffen ein Wohnniveau, das sowohl Eigennutzer als auch Mieter gleichermaßen anspricht.

INVESTMENT UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVE

Die Wohnung ist derzeit bis Februar 2030 befristet vermietet und eignet sich ideal als nachhaltige Anlegerwohnung mit stabiler Nachfrage im innerstädtischen Wohnsegment. Die Kombination aus Altstadtlage, moderner Neubauqualität, privaten Freiflächen sowie effizienter Wohnungsgröße spricht eine breite Zielgruppe an und sichert langfristige Vermietbarkeit. Darüber hinaus eröffnet die Wohnung interessante Perspektiven für eine spätere Eigennutzung – sei es für den eigenen Wohnbedarf oder als Vorsorgeobjekt für Familienmitglieder. Gerade diese flexible Nutzungsmöglichkeit macht Anlegerwohnungen in hochwertigen Innenstadtlagen besonders wertstabil.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 13.386,48, die Nettorendite 2,7 %.

Der Nettoverkaufspreis für die Wohnung beträgt € 490.500,-.

RAUMAUFTeilUNG UND AUSSENBEREICHE

Zentraler Mittelpunkt der im 1. Obergeschoß gelegenen 3-Zimmer-Wohnung ist der 23,51 m² große Wohnbereich, der durch die separat situierte Küche besonders großzügige Flächen für Wohnen und Essen bietet. Vom Wohnraum aus gelangt man direkt in den weitläufigen Außenbereich, der sich aus zwei Terrassen, einer privaten Grünfläche sowie einem Pflanztrog für individuelle

gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten zusammensetzt.

Bei geöffneten Terrassentüren verschmelzen während der warmen Jahreszeit Innen- und Außenraum zu einem außergewöhnlichen Freiraumkonzept mitten im Zentrum von Krems. Die Anlegerwohnung verfügt über zwei nahezu gleich große Schlafräume, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Das Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC mit eigenem Handwaschbecken wurde separat ausgeführt.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich auf eine exklusive Innenausstattung freuen, die höchsten Wohnkomfort bietet. Eine individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme und verwandelt sich während der heißen Monate des Jahres in eine geräuschlose und zugluftfreie Naturkühlung. Ergänzend dazu ermöglicht die elektrische Außenbeschattung selbst an heißen Tagen eine angenehm kühle Wohnatmosphäre – und das mit geringem Energieeinsatz. Hochwertiger Eichenparkett in geölter Natur-Optik verleiht den Wohnräumen ein edles Ambiente, während in den Badezimmern und WCs zeitloses Feinsteinzeug und Markenarmaturen den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen. Die bodengleichen Duschen und die mit Feinsteinzeugplatten ausgestatteten Außenbereiche runden das Gesamtbild perfekt ab.

Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
Naturkühlung während der Hochsommermonate
Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
Verfliesung mit Feinsteinzeug 60 x 60 cm
Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
Glasfaserleitung bis in die Wohnung
Elektrische Außenbeschattung

MODERNE ENERGIESYSTEME - NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die moderne Haustechnik gewährleistet nicht nur ein komfortables Raumklima, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das innovative Heiz- und Kühlsystem basiert auf hocheffizienten Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen, die den Energieverbrauch für Warmwasser, Heizung und Kühlung erheblich reduzieren. Eine auf den begrünten Dächern installierte Photovoltaikanlage liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Versorgung von Beleuchtung, Liftanlagen sowie den Wärmepumpen bei. Dieses zukunftsweisendes Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck. Die monatlichen Kosten inkl. USt. (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) belaufen sich auf € 341,62.

PARKPLÄTZE

Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft und optional mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Der Verkauf der Garagenplätze erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger, ebenso wie die Wohnungen.

EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT IN DER KREMSER ALTSTADT

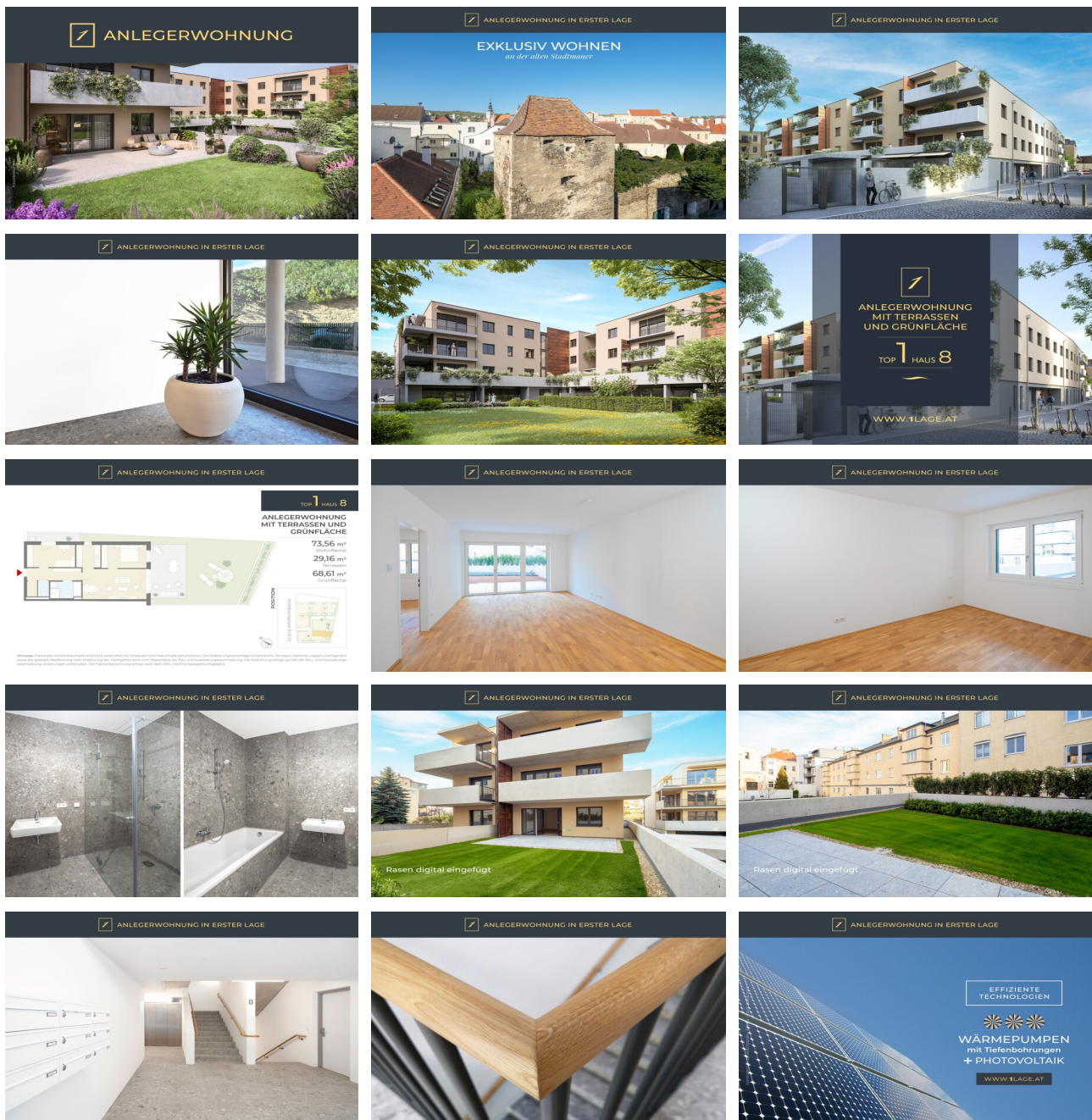
Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunftssicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

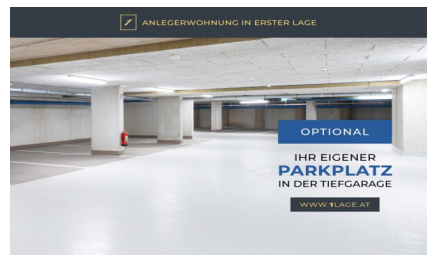
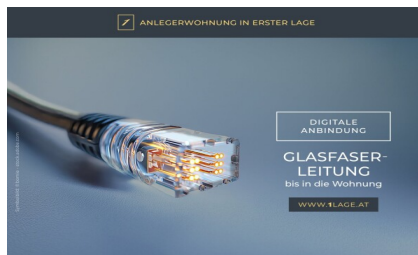
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen
Gründächer, Grünflächen und zahlreiche Pflanztröge zur Verbesserung des Mikroklimas
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen
Hauseigene Photovoltaik-Anlage zur Verringerung des allgemeinen Energiebedarfs
Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß
98 Garagenplätze (optional)

PRIVILEGIERTE LAGE

Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

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/2064>

