

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1892  
3500 Krems an der Donau

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

Wohnfläche	73,70 m <sup>2</sup>	fGEE	0,79
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	30,3
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenanzahl	2		
Gartenfläche	62,12 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	3,86 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	490.500,- €		

## OBJEKTBESCHREIBUNG

### Haus 8, Top 1

Zum Verkauf gelangt eine bis Februar 2030 befristet vermietete Neubauwohnung in sehr guter Innenstadtlage.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 13.386,48.

Die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung ist mit 73,70 m<sup>2</sup> der ideale Wohnsitz für eine Familie mit Kind oder einen Zweipersonenhaushalt. Die Raumaufteilung wurde architektonisch gekonnt umgesetzt und wartet zudem mit einer Besonderheit auf, die heute im Neubau nur mehr selten anzutreffen ist: eine vom Wohnraum räumlich getrennte Küche, wodurch für Wohnen und Essen mit 23,65 m<sup>2</sup> mehr Einrichtungsspielraum geschaffen wird. Vom Wohn- und Hauptschlafraum aus ist eine geräumige Terrasse betretbar und die großflächigen Verglasungen (mit elektrischer Außenbeschattung) versorgen beide Räume mit ausreichend Tageslicht. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist separat angelegt. Dem 62,12 m<sup>2</sup> großen eigenen Garten ist ein Pflanztrog mit 6,96 m<sup>2</sup> angeschlossen, der zur floristischen Gestaltung einlädt – mitten in der Krems Altstadt.

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 Kühlungssystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe

Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs  
Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung netto: € 490.500,- zzgl. 20% USt.

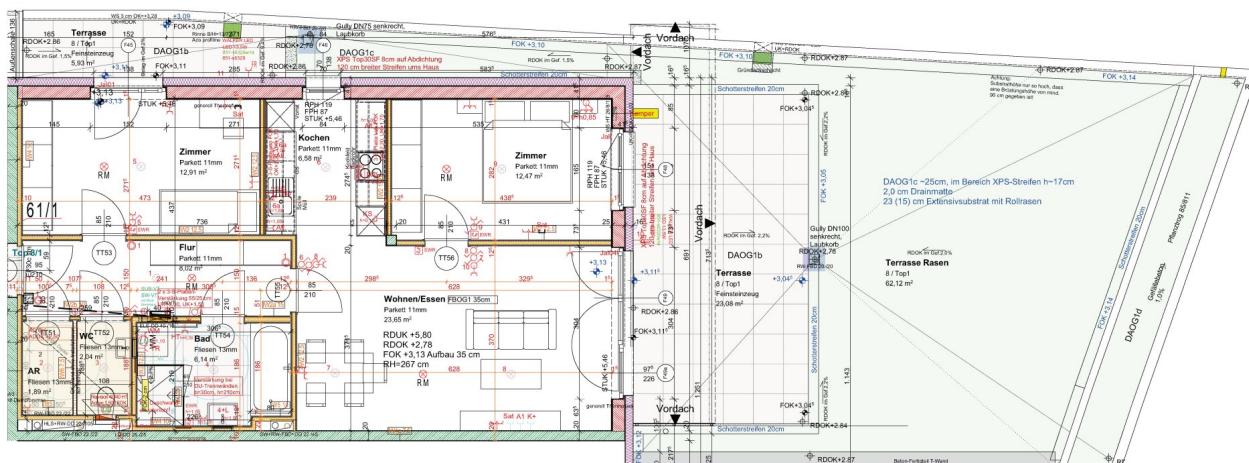
Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gekauft werden.

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!

## GRUNDRISSSE



## 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.immobiliens.at/i/1892>

