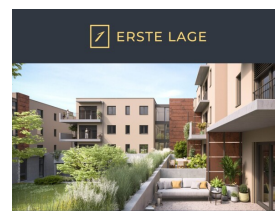


Beratung & Verkauf:  
Andreas Feiler  
T +43 664 120 32 37



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1909  
3500 Krems an der Donau

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

Wohnfläche	80,57 m²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	1		
Loggiaanzahl	1		
Kellerfläche	3,53 m²		
Kaufpreis	435.600,- €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### Haus 10, Top 4

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

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 11.783,16.

Mit 80,57 m² Wohnfläche zuzüglich Loggia präsentiert sich die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung als komfortabler Wohnsitz in der Kremser Altstadt. Das ansprechende wie praktische Wohnraumkonzept ist für eine Familie mit Kind ebenso geeignet wie für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt mit Homeoffice bzw. Gästezimmer. Die Gestaltung des 30,26 m² großen Wohnbereichs besticht durch die architektonisch interessante und zugleich praktikable Anordnung von Wohnen, Essen und Kochen, die Komfort und viel Gemütlichkeit gewährleisten. Die Verglasungen binden die Loggia zu jeder Jahreszeit visuell mit ein und versorgen den Wohnbereich mit Tageslicht. Dem Hauptschlafraum ist ein eigenes Badezimmer mit Badewanne angeschlossen. Zusätzlich steht ein Duschbad mit WC zur Verfügung.

#### 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 Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
- Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung netto: € 435.600,-- zzgl. 20% USt.

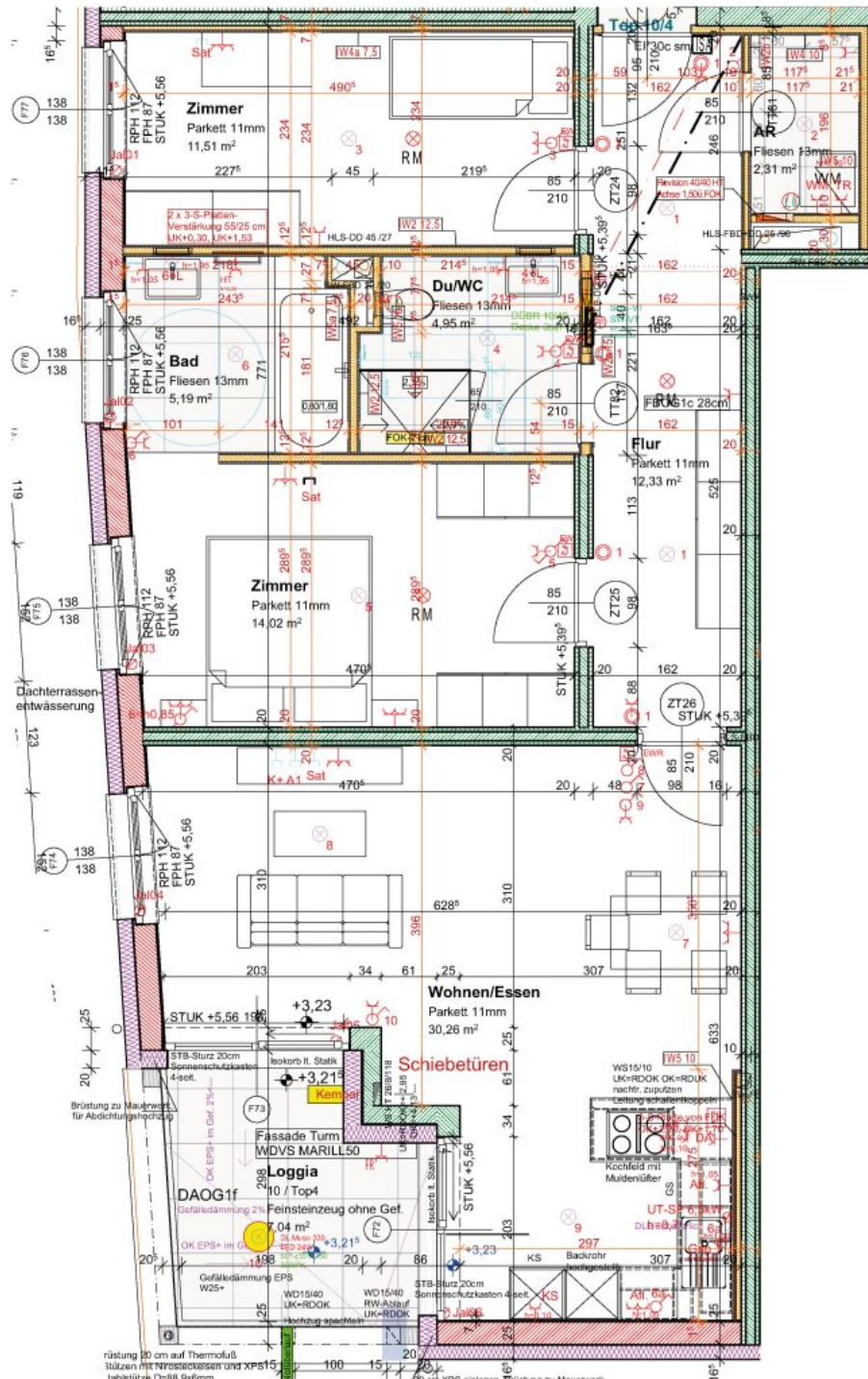
Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gekauft werden.

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.

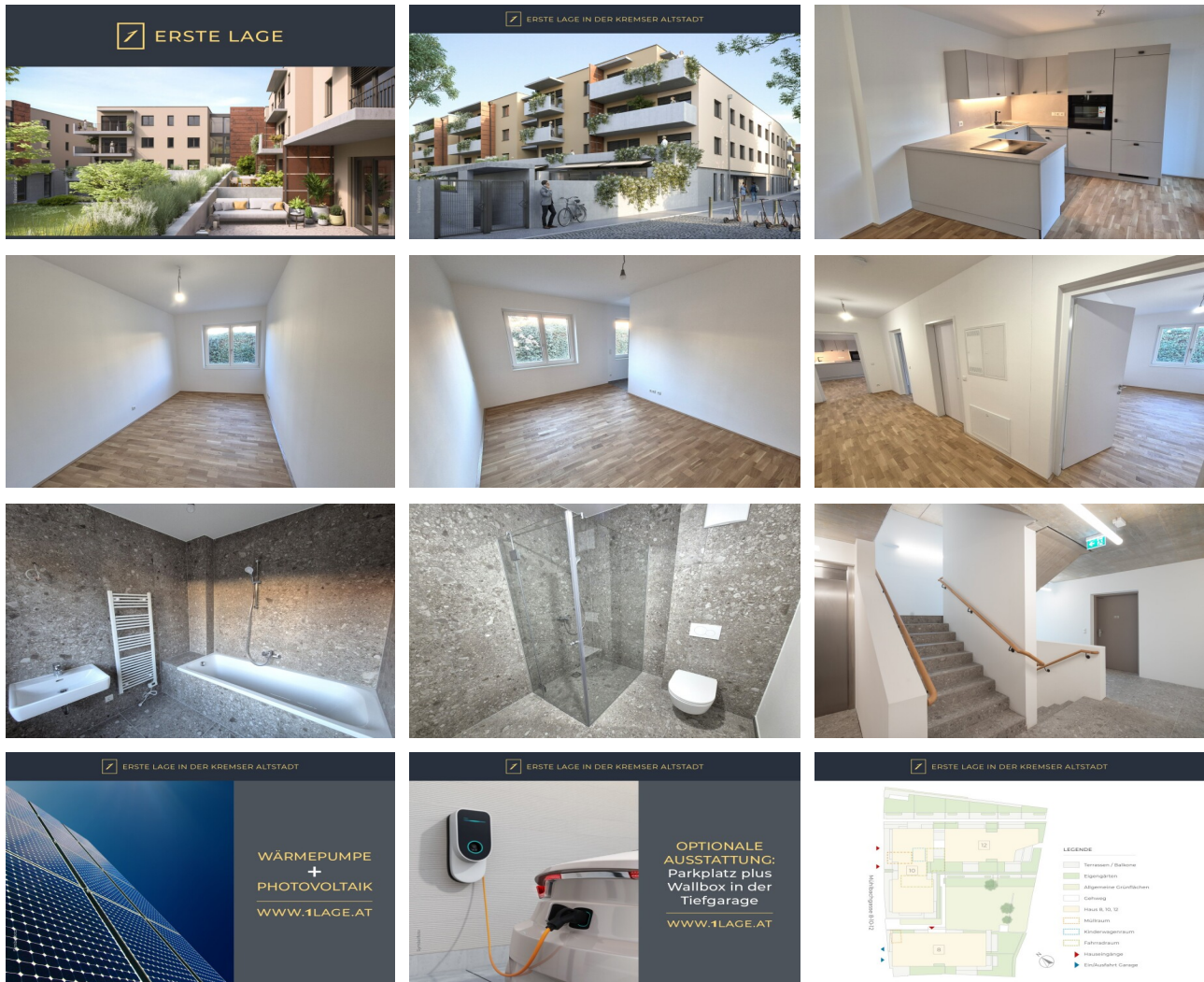
**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.**

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.immobilien/i/1909>

