

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 1999
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG IN TOPLAGE - NEUBAU- BEFRISTET VERMIETET- NETTORENDITE 2,8 %

Wohnfläche	75,39 m²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	2		
Balkonfläche	12,09 m²		
Kellerfläche	3,88 m²		
Kaufpreis	432.000,- €		

OBJEKTbeschreibung

Haus 12, Top 17

Zum Verkauf gelangt eine bis Dezember 2029 befristet vermietete Neubauwohnung in sehr guter Innenstadtlage.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 12.078,36.

Die gekonnt geplanten 75,39 m² Wohnfläche der im 2. Obergeschoß gelegenen 3-Zimmer-Wohnung, versprechen viel Komfort und ein angenehmes Wohngefühl. Der mit 27,45 m² großzügig dimensionierte Wohnbereich fusioniert Wohnen, Kochen und Essen auf hohem Niveau und die großflächige Verglasung spendet ausreichend Tageslicht. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern werden 2 Bäder zur Verfügung stehen, die in einem Mehrpersonenhaushalt frühmorgens nicht selten für eine gewisse Entspannung sorgen. Der Balkon ist direkt vom Wohnraum begehbar und bietet mit 12,09 m² viel Platz, um die schönste Zeit des Jahres im Freien genießen zu können – mitten in der Kremser 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 Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
- Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung netto: € 432.000,-- zzgl. 20% USt.

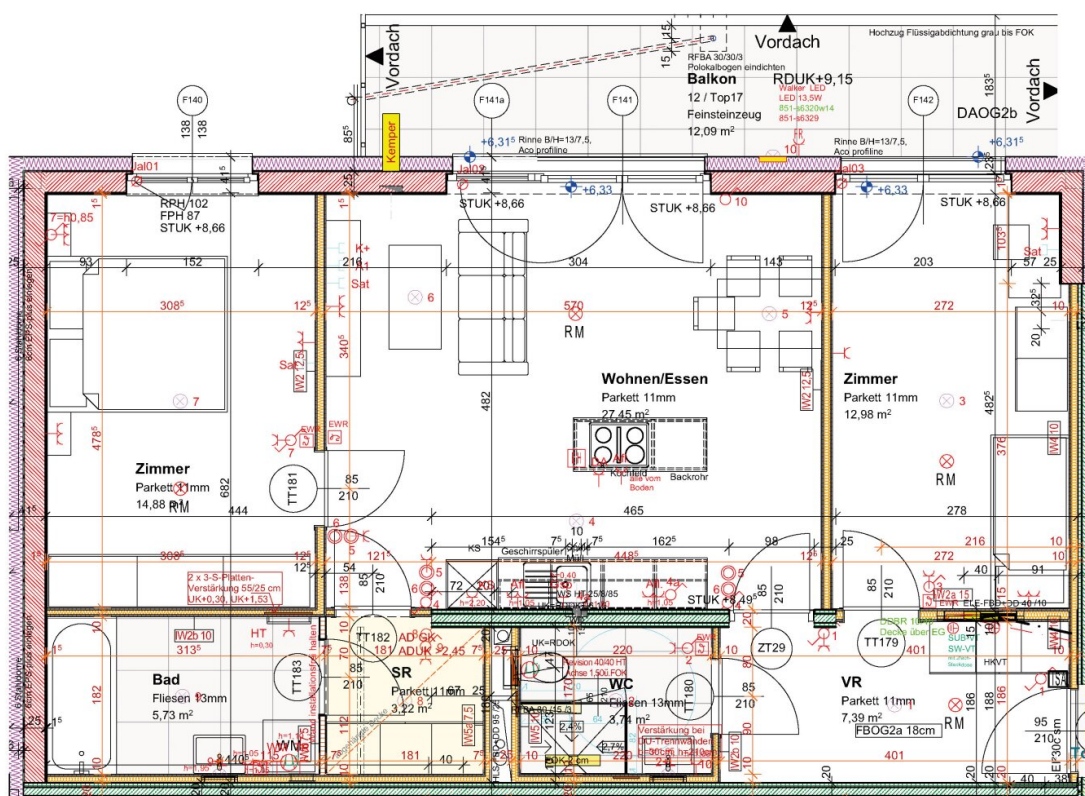
Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gekauft werden.

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.

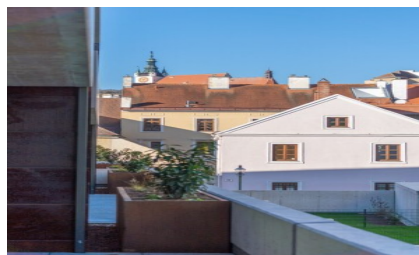
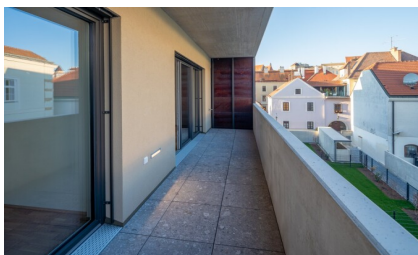
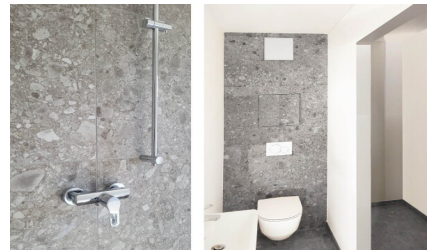
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.

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

GRUNDRISSE



FOTOS



LAGEPLAN



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/1999>

