

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2052
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG IN TOPLAGE – NEUBAU- BEFRISTET VERMIETET- NETTORENDITE 2,9 %

Wohnfläche	53,46 m ²	fGEE	0,79
Zimmer	2	HWB (kWh/qma)	30,3
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenfläche	18,15 m ²		
Gartenfläche	16,16 m ²		
Kellerfläche	2,88 m ²		
Kaufpreis	296.100,- €		

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine bis zum 30.11.2029 befristet vermietete Neubauwohnung in sehr guter Innenstadtlage.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 8.606,88.

Die im Erdgeschoß gelegene 2-Zimmer-Wohnung bietet einen 23,18 m² großen und hellen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC.

Die 18,15 m² große Terrasse und ein kleiner Garten bietet 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 Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs
Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung netto: € 296.100,- 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.

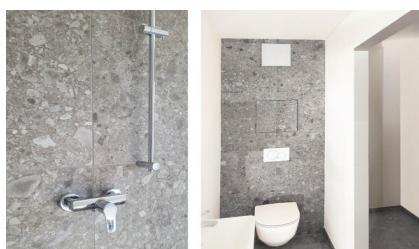
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.

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

GRUNDRISS



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sowie die gezeigte Bepflanzung oder Möblierung der Dachgärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Die Flächenberechnung erfolgt nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

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/2052>

