

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

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 m<sup>2</sup> großen und hellen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC.

Die 18,15 m<sup>2</sup> 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!

## GRUNDRISSE



TOP **6** HAUS **12**

**WOHNUNG  
MIT TERRASSE  
UND GARTEN**

**53,41 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

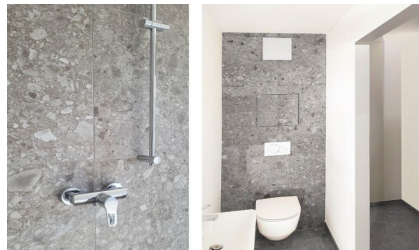
**16,01 m<sup>2</sup>**  
Terrasse

**16,13 m<sup>2</sup>**  
Garten



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>

