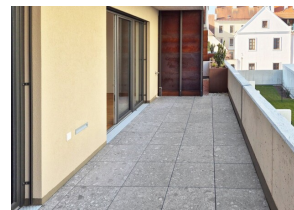


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2058
3500 Krems an der Donau

ZENTRALE LAGE, NEUBAU, 75,4 M² WOHNUNG MIT CA. 35 M² FREIFLÄCHE

Wohnfläche	75,40 m ²	fGEE	0,84
Terrassenfläche	21,71 m ²	HWB (kWh/qma)	34,4
Gartenfläche	13,61 m ²		
Kellerfläche	4,27 m ²		
Kaufpreis	484.100,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

HOCHWERTIGE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM AUSSENBEREICH

Mitten in der charmanten Kremser Altstadt, in der ruhig und dennoch zentral gelegenen Mühlbachgasse 12, erwartet Sie eine bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung. Diese überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Außenbereich, der keine Wünsche offenlässt.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSENBEREICHE

Die im 1. Obergeschoß situierte 3-Zimmer-Wohnung bietet mit 75,40 m² Wohnfläche den perfekten Rückzugsort – ideal für eine Familie mit Kind oder einen Haushalt mit Bedarf an zusätzlichem Raum für Homeoffice oder Gäste. Der großzügige Wohnbereich vereint auf 27,47 m² Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen, lichtdurchfluteten Konzept. Angrenzend lädt die 21,71 m² große Terrasse dazu ein, während der warmen Monate das Leben im Freien zu genießen. Zwei Schlafzimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzliche Akzente setzen zwei angrenzende Grünflächen sowie drei Pflanztröge, die viel Raum für individuelle Gestaltung und ein Stück Natur in der Stadt bieten.

2 BADEZIMMER

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein privates Bad, das mit einer Badewanne und einem Waschbecken perfekt auf erholsame Stunden abgestimmt ist. Das zweite Badezimmer, bequem vom Vorraum aus erreichbar, ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und bietet damit eine praktische Lösung für Gäste oder den täglichen Bedarf.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Parkett Eiche Natur geölt Fußbodenheizung (individuelle Regelung).

Naturkühlung während der Hochsommermonate Komfortbad mit bodenbündiger Dusche, Markenarmaturen und - Sanitärkeramik Verfliesung mit Feinsteinzeug 60 x 60 cm Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch Glasfaserleitung bis in die Wohnung.

Elektrische Außenbeschattung.

MODERNE ENERGIESYSTEME - NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die moderne Haustechnik gewährleistet nicht nur ein komfortables Raumklima, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das innovative Heiz- und Kühlsystem basiert auf hocheffizienten

Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen, die den Energieverbrauch für Warmwasser, Heizung und Kühlung erheblich reduzieren. Eine auf den begrünten Dächern installierte Photovoltaikanlage liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Versorgung von Beleuchtung, Liftanlagen sowie den Wärmepumpen bei. Dieses zukunftsweisendes Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck.

PARKPLÄTZE

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 35.000,- angekauft werden.

IHR EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT IN DER KREMSER ALTSTADT

Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunftssicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

PRIVILEGIERTE LAGE

Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beträgt € 317,- inklusive BK, Heizung, Rücklage und Ust.

Betriebskosten: € 182,75 inkl. 10% = € 201,30

Heizkosten: € 75,39 inkl. 20% = € 90,47

Rücklagen: € 25,50 inkl. 0% = € 25,50

Gesamt: € 283,84 inkl. Ust. = € 317,00

Kaufpreis: € 484.100,-

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-120 32 37 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

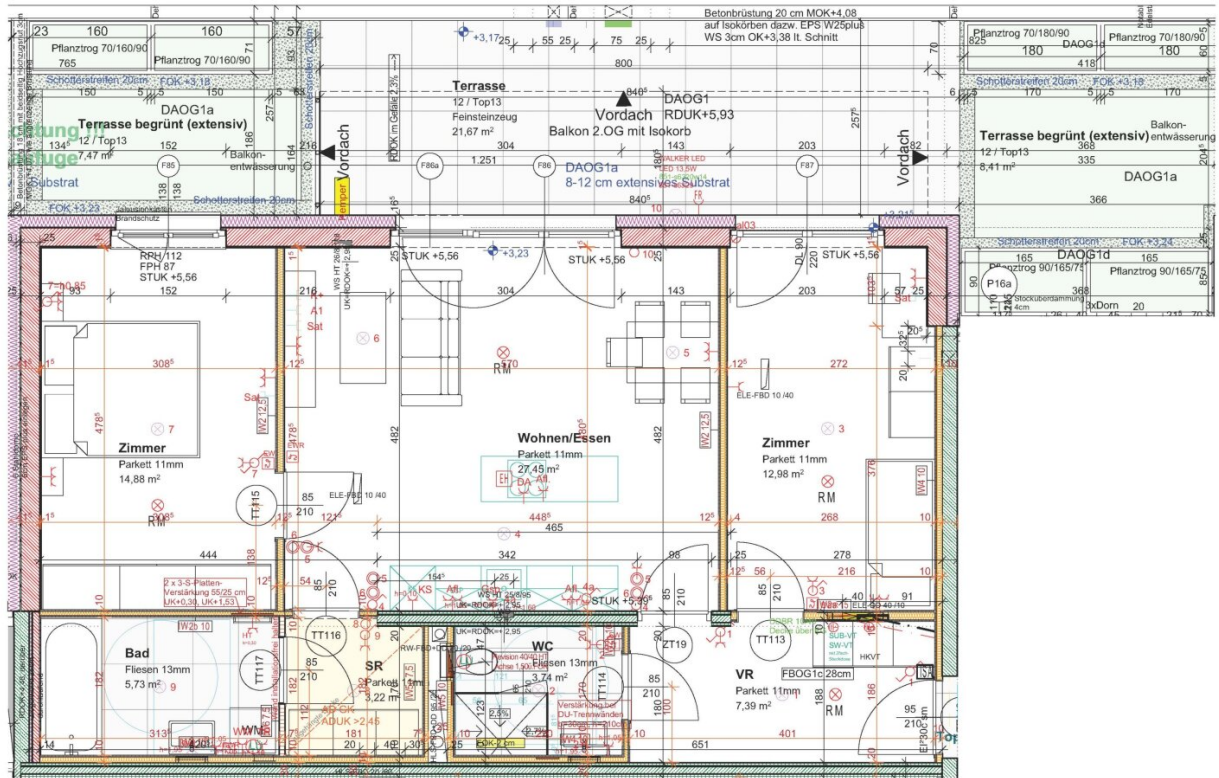
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

GRUNDRISS





WOHNUNG MIT TERRASSE UND DACHGÄRTEN



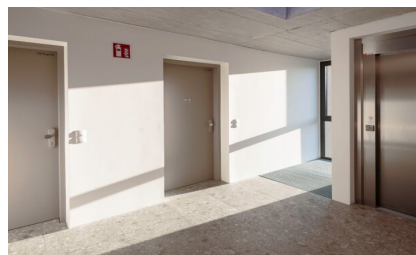
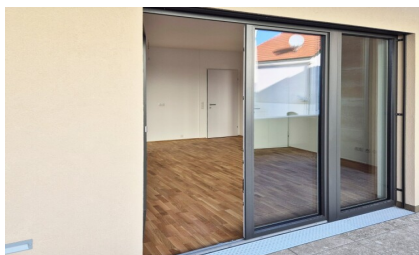
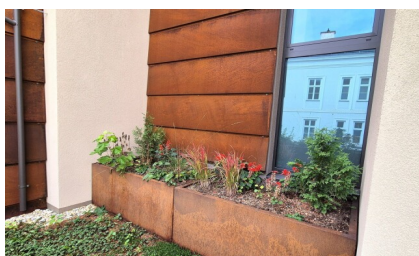
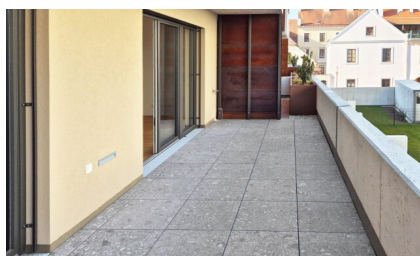
Wohnfläche	75,40 m ²
Terrasse (TE)	21,71 m ²
Dachgarten 1 (DG 1)	7,61 m ²
Dachgarten 2 (DG 2)	6,00 m ²
Pflanztrög 1 (PT 1)	2,06 m ²
Pflanztrög 2 (PT 2)	2,03 m ²
Pflanztrög 3 (PT 3)	3,57 m ²
HWB // fGEE	34,4 kWh/m ² a // 0,84

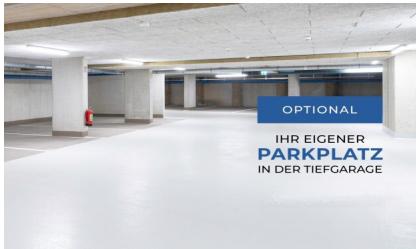
① Vorraum	7,39 m ²
② Wohnen/Kochen/Essen	27,47 m ²
③ Zimmer A	13,01 m ²
④ Zimmer B	14,94 m ²
⑤ Bad	5,67 m ²
⑥ Dusche/WC	3,74 m ²
⑦ Schrankraum	3,18 m ²

POSITION / HAUS



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/2058>

