

Beratung & Verkauf:
Petra Höpfner
T +43 676 550 39 40



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2092
3500 Krems an der Donau

KOMPAKTES DOPPELHAUS AM FUSSE DES KREUZBERGS MIT ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN!

Wohnfläche	270,00 m ²	fGEE	2,85
Grundfläche	686,00 m ²	HWB (kWh/qma)	208,7
Balkonzahl	2		
Kaufpreis	690.000,- €		

OBJEKTBECHREIBUNG

Die großzügige Liegenschaft liegt in angenehmer zentraler Wohnlage, in nur wenigen Gehminuten erreicht man die Kremser Altstadt und unweit entfernt Stein.

Die beiden Häuser befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, dieser umfasst mehrere Bereiche, die mit Sanierungsmaßnahmen einen modernen Wohnkomfort erfüllen können.

Haus 1 – Alauntalstraße 69 / Baujahr 1965

Die ca. 150 m² Wohnfläche bietet folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoß

Eingangsbereich
Vorraum
WC
Wohnküche mit Durchreiche zum großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon
Badezimmer mit Badewanne
3 Zimmer
Abstellraum
vom Gang gibt es weiteren Zugang zum Balkon
Kellerabgang

Keller

zentraler Vorraum
Zugang zur Garage und in den Garten mit überdachtem Sitzbereich
Kellerstüberl mit Kamin
WC
Schrankraum
Heizraum
div. Lagerräume/Nassräume
Doppelgarage und ein weiterer Zugang zum Garten
Durchgang zu Haus 69a

Haus 2 – Alauntalstraße 69a / Erweiterung/Zubau Baujahr 1979

Die ca. 145 m² Wohnfläche teilt sich in folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoß

Eingangsbereich
Vorraum
3 Zimmer (eines davon mit Ausgang auf den Balkon)
Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
Kellerabgang (Treppenlift)
Keller (teils Wohnbereich)

Küchenbereich
großzügiges Wohn-Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse mit Markise
Technikraum
Heizung, Lagerraum
Garage für ein Auto

Der traumhafte Garten mit Pool, Grillplatz, Grünfläche und Hochbeeten lädt zum Verweilen und Entspannen ein.
Ein gartenseitig begehbare Kellerstüberl und ein angrenzender Weinkeller ergänzen das Angebot und schaffen den perfekten Rahmen für gesellige Stunden.

Sanierungsmaßnahmen erforderlich!

Heizung: Gas
Anschlüsse: Ortswasser, Kanal, Strom

Lt. Behörde:

Widmung: BW / Bauland Wohngebiet
Das Grundstück ist von einem Bebauungsplan erfasst.:
Bebauungsdichte 30 %
Bebauungsweise gekuppelt
Bauklasse I
In Teilbereichen ist eine vordere Baufluchtlinie verordnet
Bautiefe 15 m

Wir empfehlen vor geplanten Umbauten um Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde!

Gesamtgrund 686 m²

Kaufpreis: € 690.000,--

Die Alauntalstraße bietet eine zentrumsnahe Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle liegt direkt gegenüber dem Haus. Das Stadtzentrum von Krems sowie die Donau-Universität und der Campus Krems sind in 5-15 Gehminuten erreichbar.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter 0676-5503940 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

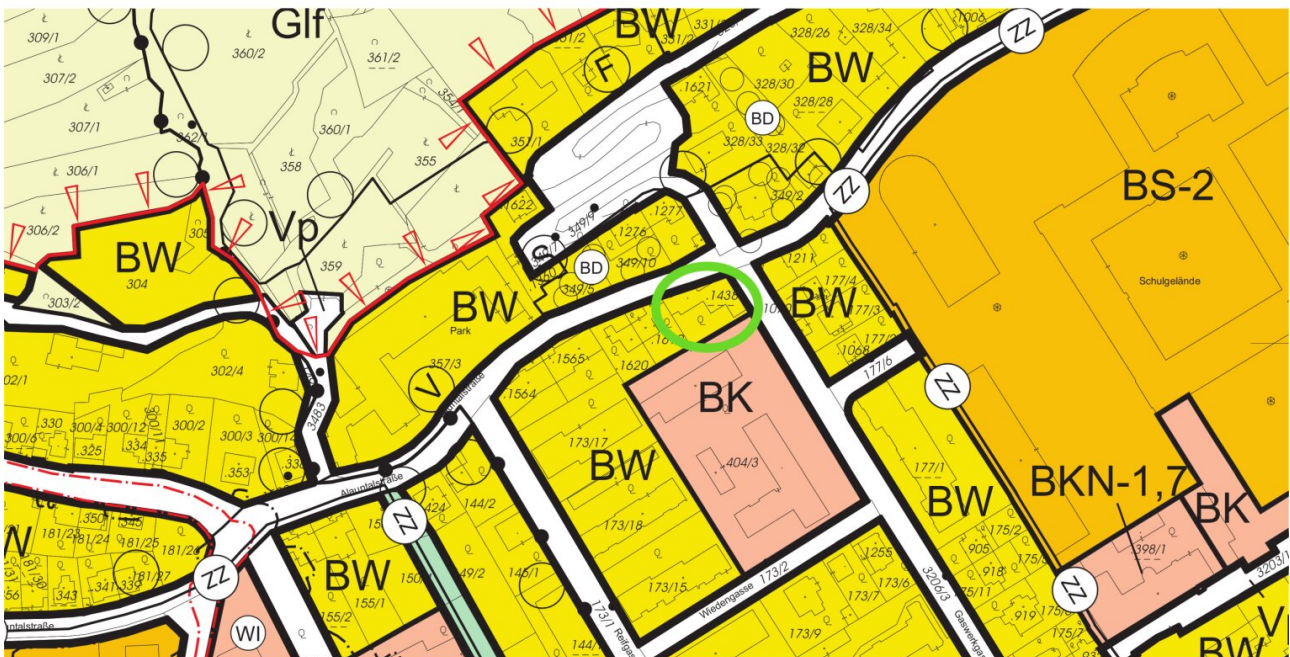
3,5		%						Grunderwerbsteuer
1,1		%						Grundbucheintragungsgebühr
3	%	+	USt,	d.s.	3,6	%		Maklerprovision

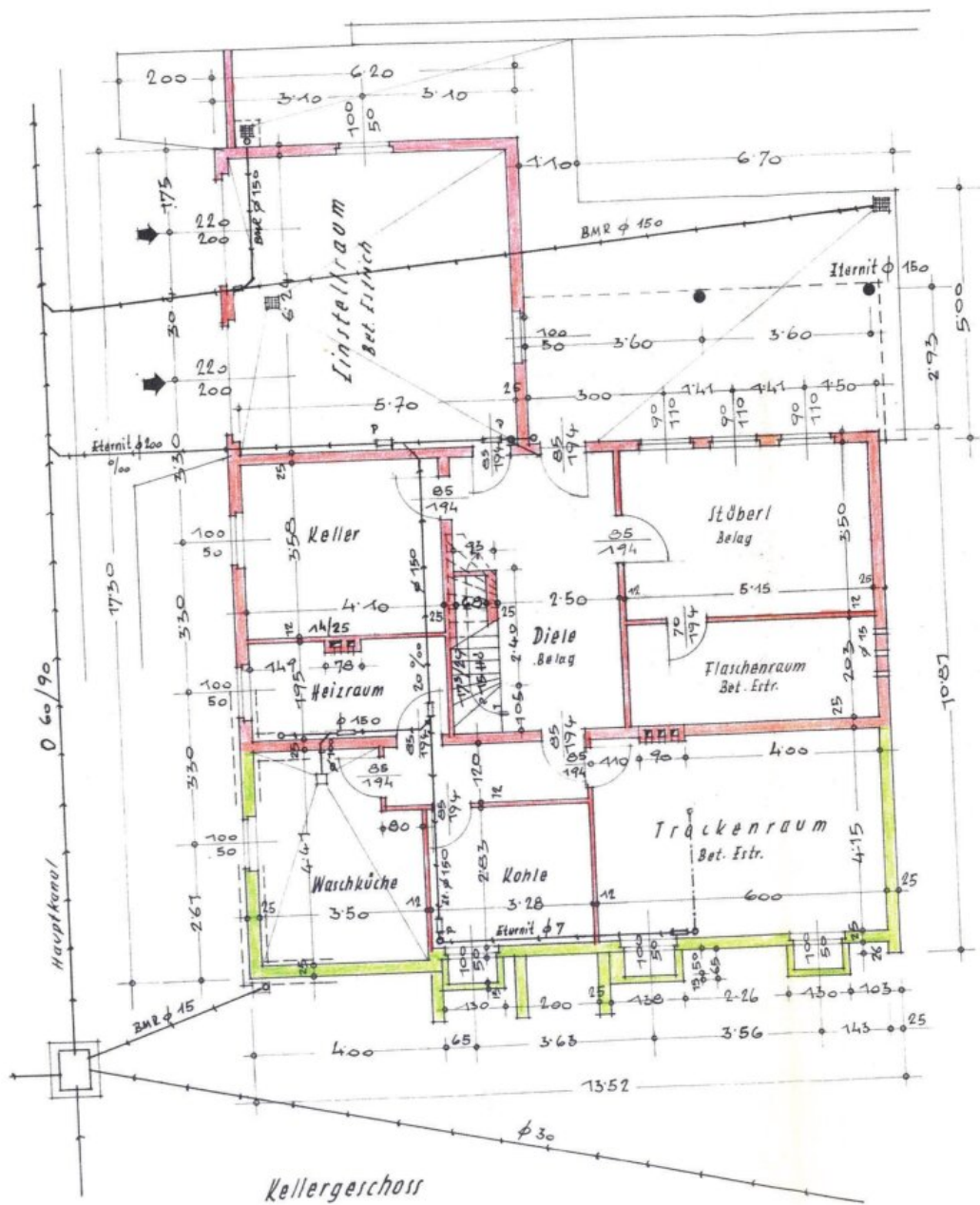
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des

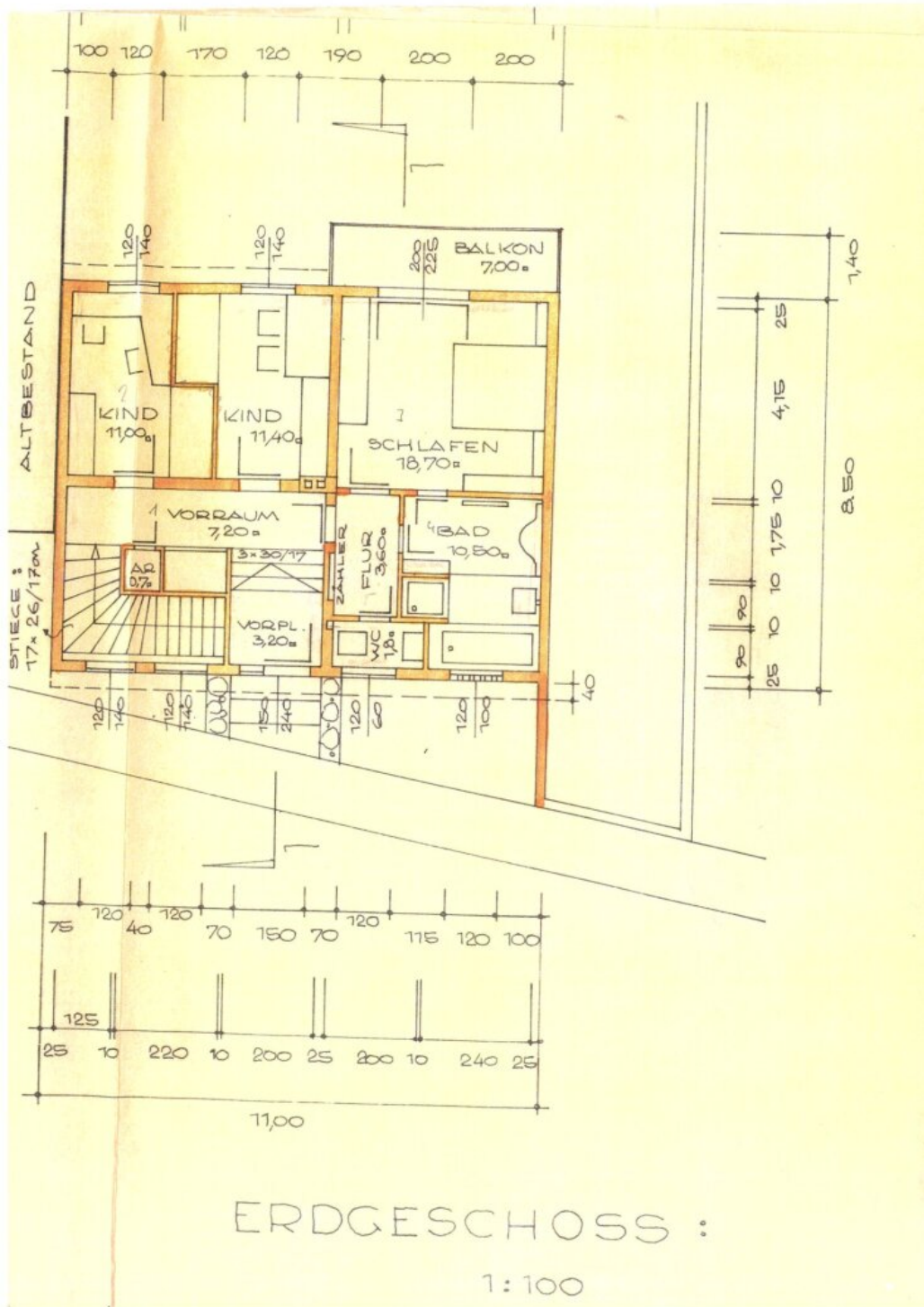
jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

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

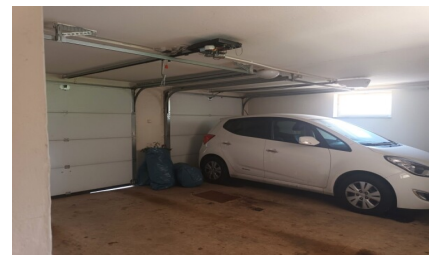
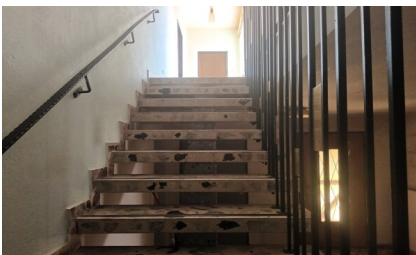
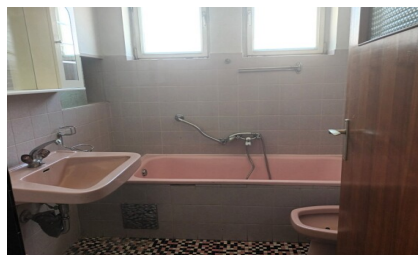
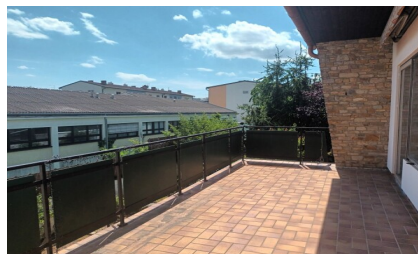
GRUNDRISSE

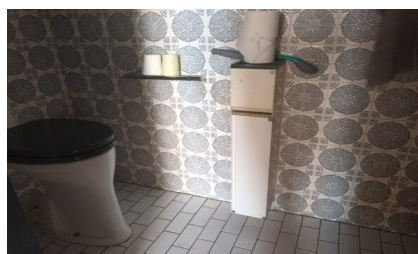
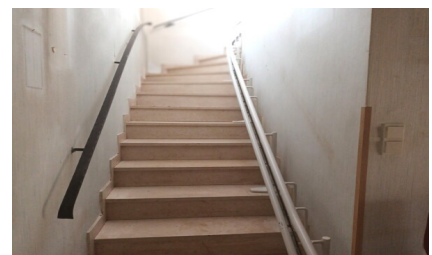
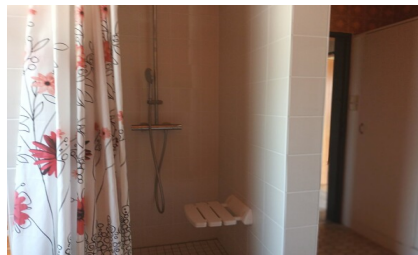
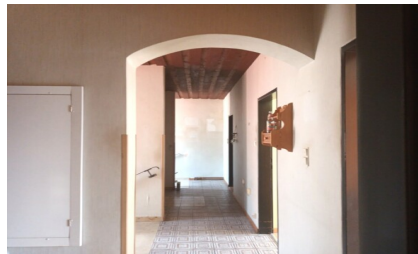
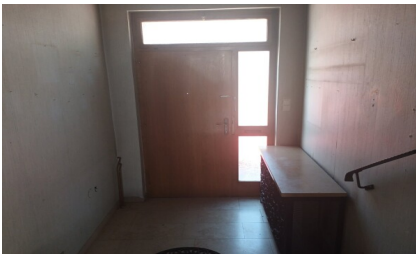






FOTOS







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/2092>

