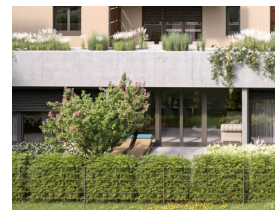


Beratung & Vermietung:  
Andreas Feiler  
T +43 664 120 32 37



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1998  
3500 Krems an der Donau

### 3 ZIMMER, ERSTBEZUG MIT BEEINDRUCKENDER TERRASSE

Wohnfläche	72,76 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	34,4
Terrassenfläche	21,60 m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	19,67 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	3,04 m <sup>2</sup>		
Netto-Kaltmiete	982,26 €		
Gesamtmiete	1.240,56 €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das eindrucksvolle Wohnbauprojekt, direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer bietet 43 Wohnungen auf höchstem Niveau.

### **Top 10 / Haus 12**

#### **Wohnung mit Terrasse**

Die sympathisch geplante 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und wird mit 72,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche jede Menge Komfort sowie ein angenehmes Wohngefühl bieten. Der mit 28,00 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte Wohnbereich vereint Wohnen, Kochen und Essen auf hohem Niveau. Die direkt vom Wohnraum aus begehbare Terrasse stellt mit 21,60 m<sup>2</sup> viel Platz für die Gestaltung des Freiraums zur Verfügung, um die schönste Zeit des Jahres im Freien genießen zu können. Zusätzlich wird eine private Grünfläche mit 19,67 m<sup>2</sup> das Auge erfreuen und ein Pflanztrog die gärtnerische Kreativität fördern – mitten in der Kremser Altstadt. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern werden 2 Bäder zur Verfügung stehen, die in einem Mehrpersonenhaushalt frühmorgens nicht selten für eine gewisse Entspannung sorgen.

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

Die Wohnung ist ab Jänner 2025 bezugsfertig!

Die monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser beträgt inkl. USt. € 87,31.

Mietdauer: 5 Jahre

Für diese Wohnung können wir Ihnen eine Mietkaufoption anbieten.

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die monatlichen Kosten inkl. USt. und Betriebskosten belaufen sich auf € 126,--.

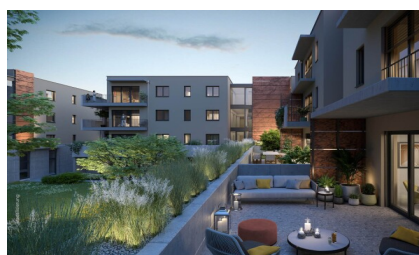
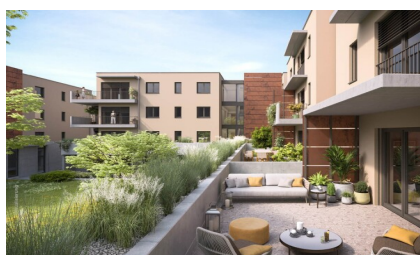
Die Mühlbachgasse in Krems liegt in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden sind. Restaurants und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich bietet die Nähe zur Fußgängerzone eine angenehme, verkehrsberuhigte Umgebung.

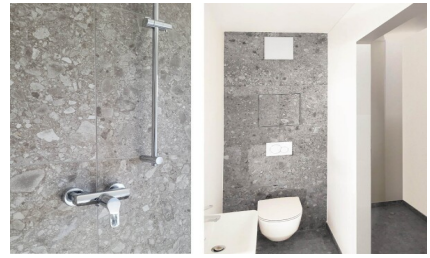
**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.**

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## 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/1998>

