

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1991  
3500 Krems an der Donau

### STADTWOHNUNG IN KREMSER TOP-LAGE! NEUBAU / ERSTBEZUG, 3 ZIMMER, LOGGIA

Wohnfläche	80,46 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	34,4
Loggiafläche	7,26 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	3,53 m <sup>2</sup>		
Netto-Kaltemiete	965,52 €		
Gesamtmiete	1.239,08 €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

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

### **Top 4 / Haus 10**

#### **Wohnung mit Loggia**

Mit 80,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Loggia präsentiert sich die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmerwohnung als komfortabler Wohnsitz in der Kremser Altstadt. Das ansprechende wie praktische Wohnraumkonzept ist für eine Familie mit Kind ebenso geeignet wie für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt mit Homeoffice bzw. Gästezimmer. Die Gestaltung des 30,28 m<sup>2</sup> großen Wohnbereichs besticht durch die interessante und zugleich praktikable Anordnung von Wohnen, Essen und Kochen, die Komfort und viel Gemütlichkeit gewährleisten. Dem Schlafzimmer ist ein eigenes Badezimmer mit Badewanne angeschlossen. Zusätzlich steht ein Duschbad mit WC zur Verfügung.

#### 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. € 96,55.

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 betragen € 126,--.

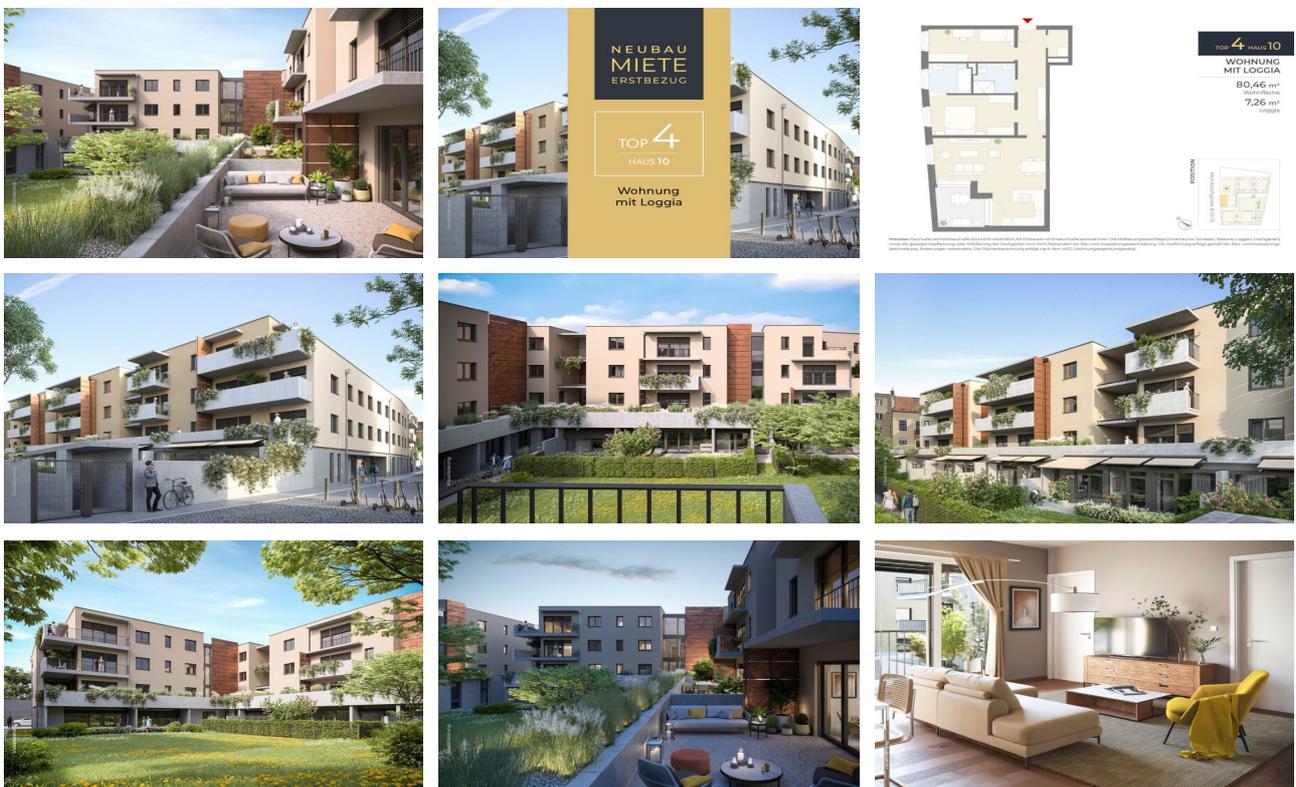
Die Mühlbachgasse in Krems liegt in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden sind. Restaurants und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls 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





WÄRMEPUMPE  
+  
PHOTOVOLTAIK

WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT



LAGEPLAN



## 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/1991>

