

## Gemütliche Wohnung in beliebter Wohngegend in Krems



Wohnzimmer\_Loggia

**Objektnummer: 2442\_2492**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Wohnfläche:</b>	76,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

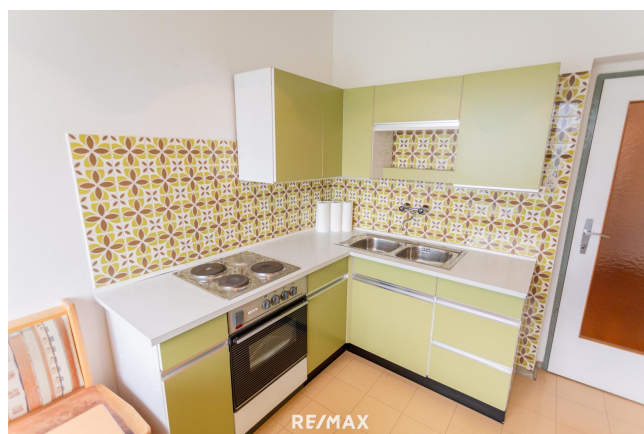


### Harald Seitner

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645156860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

In einer äußerst beliebten Wohngegend von Krems an der Donau befindet sich diese gepflegte Wohnung im 5. Stock einer Wohnhausanlage, die nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch den atemberaubenden Ausblick auf das Stift Göttweig im Süden beeindruckt.

Die **ca. 76,70 m<sup>2</sup> große Wohnung** bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder auch als Zweitwohnsitz in einer der schönsten Städte Niederösterreichs.

### Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:

- Vorraum: ca. 11,53 m<sup>2</sup> – zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen
- Küche: ca. 10,26 m<sup>2</sup> – separat begehbar, mit Platz für einen Essbereich
- Wohnzimmer: ca. 23,20 m<sup>2</sup> – großzügig geschnitten, lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer: ca. 19,00 m<sup>2</sup> – ruhige Lage, viel Platz für Stauraum
- Badezimmer: ca. 3,76 m<sup>2</sup>
- Separates WC: ca. 1,33 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,25 m<sup>2</sup> – ideal für Haushaltsgeräte oder als Speis
- Loggia: ca. 5,04 m<sup>2</sup> – mit Süd-Ausrichtung und fantastischem Blick auf das Stift Göttweig

Die Betriebskosten betragen ca. € 368,- monatlich.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Krems an der Donau – ruhig und dennoch zentral gelegen. Sämtliche Nahversorger sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich fußläufig in unmittelbarer Umgebung:

- Supermarkt, Apotheke, Trafik, Bäckerei, Friseur, Bank und Café sind binnen weniger Minuten erreichbar.
- Die Stadtbus-Haltestelle befindet sich praktisch vor der Haustüre und bietet eine ideale Anbindung ins Zentrum sowie zum Bahnhof.

Die historische Altstadt von Krems, das Donauufer sowie diverse Bildungs- und Kultureinrichtungen sind ebenfalls rasch erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv.

### Besonderheiten:

- Herrlicher Panoramablick auf Stift Göttweig
- Gute Grundrissaufteilung
- Loggia mit Südausrichtung

- Kellerabteil
- Liftanlage vorhanden
- Ideale Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch individuell
- Perfekte Infrastruktur für den Alltag

### **Entfernungen:**

- St. Pölten: ca. 36 km (rund 30 Minuten mit dem Auto)
- Wien (Stadtgrenze): ca. 80 km (rund 1 Stunde mit dem Auto oder Zug)

Diese Wohnung vereint Komfort, Aussicht und Lage in idealer Weise. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt und überzeugt durch die Nähe zu Nahversorgern und der charmanten Altstadt

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 100.8 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.74

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: