

**Gepflegtes Einfamilienhaus im Zentrum mit  
Ausbaupotenzial ohne Denkmalschutz**



Außenansicht

**Objektnummer: 1748/117**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,61
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

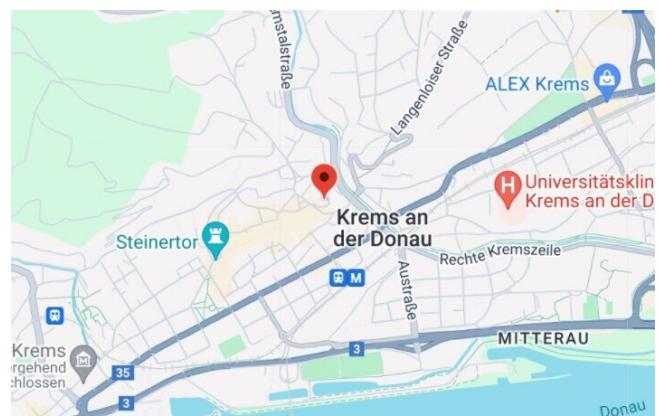
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

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







Grundriss - Erdgeschoss

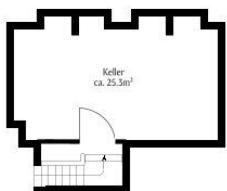
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Raumabmessungen werden ohne Auflage angegeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Haftung übernehmen.



Grundriss - Obergeschoß



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss - Keller



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Kremser Altstadt Lagen, das sich durch seinen Charme, seine großzügigen Raumverhältnisse und sein hohes Potenzial zur Erweiterung auszeichnet. Nur eine Minute zu Fuß von der historischen Fußgängerzone entfernt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus zentralem, städtischem Leben und idyllischer Ruhe. Das im Jahr 1971 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus bietet auf drei Etagen etwa 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung. Vier Schlafzimmer, verteilt auf zwei Stockwerke, bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste. Die zwei Bäder sowie eine separate Gästetoilette sorgen für Komfort und Praktikabilität im Alltag. Besonders erwähnenswert ist der unausgebaute Rohdachboden mit einer Fläche von etwa 123 m<sup>2</sup>, der Ihnen unzählige Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Projekte eröffnet. Ob Sie hier ein lichtdurchflutes Studio, weitere Schlafzimmer oder einen luxuriösen Freizeitbereich schaffen möchten, bleibt ganz Ihren Vorstellungen überlassen. Das südseitig ausgerichtete Haus bietet von vielen Räumen einen atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf das berühmte Stift Göttweig. Dieser traumhafte Ausblick lässt Sie die Schönheit der Wachau jeden Tag aufs Neue genießen und sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität. Auch die praktischen Aspekte dieses Hauses lassen keine Wünsche offen. So bietet der große Keller viel Stauraum oder kann als Werkstatt, Hobbyraum oder Weinkeller genutzt werden. Die Doppelgarage, die direkt im Haus liegt, garantiert sicheres und bequemes Parken – ein seltener Luxus in der Altstadt von Krems. Die Lage dieses Einfamilienhauses könnte kaum besser sein. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Geschäfte, Schulen und Ärzte. Dieses Einfamilienhaus in der Altstadt von Krems ist eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit historischem Flair und modernem Komfort zu erwerben, die zusätzlich durch ihr enormes Ausbaupotenzial glänzt. Die zentrale Lage, der herrliche Blick auf das Stift Göttweig und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Da die Liegenschaft nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist Ihren Umgestaltungsplänen jeglicher Spielraum geöffnet.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap