

**Exklusive Dachterrassenwohnung mit
Tiefgaragenparkplatz und bester Fernsicht nahe EKZ
Bühl-Center**



Bild1

Objektnummer: O2100166748
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	96,89 m ²
Gesamtfläche:	96,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	246.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner

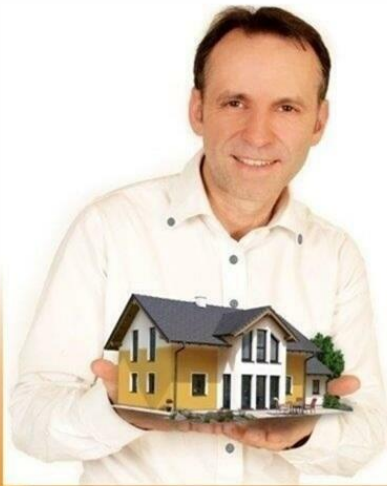


Peter Hehal

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 77 72 220
F +43 (1) 688 02 74





Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

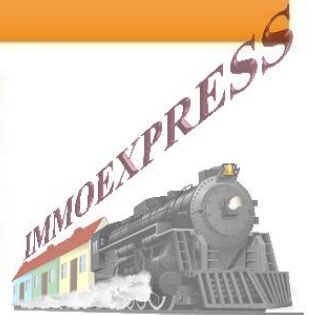
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

Profitieren auch Sie

- * von meiner Erfahrung
- * von meinem Kundenstamm
- * 250 Objekte bestens vermietet
- * 150 Objekte erfolgreich verkauft

Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0





Objektbeschreibung

Exklusive Dachterrassenwohnung mit Tiefgaragenparkplatz und weiter Fernsicht nahe EKZ Bühl-Center

Diese Wohnung wird Ihren Wünschen mehr als nur gerecht.

Drei sonnige, großzügige angelegte Wohnräume mit wunderschönen Eichenparkettböden neuen Dachflächenfenstern und Türen lassen keine Wünsche offen. Die Dachterrasse bietet weiten Panoramablick Richtung Stift Göttweig, Innenstadt und die Weinberge nördlich von Krems.

Auf perfekt ausgestatteten 96,89 Quadratmetern befinden sich ein Wohnzimmer, zwei mögliche Schlafzimmer, sowie die möblierte Küche, Badezimmer mit Wanne und(!) Dusche und separatem WC. Auch der Vorraum bietet ausreichend Platz. Zusätzlich steht noch ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. **Als weiteres Highlight ist der Tiefgaragenparkplatz und selbstverständlich die Dachterrasse zu erwähnen.**

Die Wohnung ist perfekt WG-tauglich und würde sich auch als WG-Wohnung für Studierende anbieten.

Dier erstklassige Lage in der Nähe des Bühl Centers ist ebenfalls hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gourmet-Lokale, Banken, Apotheke und Ärztezentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnhausanlage.

Krems als UNESCO Weltkulturerbe ist eine Universitätsstadt und kulturelles sowie wissenschaftliches Zentrum Mitteleuropas wurde in diesem Zusammenhang mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität und auch zur zukunftsfähigsten Stadt Österreichs ausgezeichnet.

Die Stadt weist eine **überdurchschnittliche Dichte an Bildungseinrichtungen** auf. Rund 31.000 Einwohnerinnen und Einwohnern stehen 15.000 Studierende und ca. 6.000 Schülern gegenüber.

Es gibt in Krems fünf Hochschulen und Universitäten. Eine Vielzahl der Studierenden kommt aus den unterschiedlichsten Teilen Österreichs und aus dem Ausland.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher enorm. Dieser Umstand macht Krems als Standort für ein Immobilieninvestment sehr interessant, stetig steigende Mieten sichern dieses Investment langfristig und nachhaltig ab.

Die Ansprüche an modernes Wohnen sind jedenfalls sehr hoch.

Krems ist eine Stadt der kurzen Wege. Alle Bildungseinrichtungen sind mit dem PKW oder Rad in nur wenigen Minuten erreichbar. Das Universitätsklinikum Krems ist nur 650 Meter entfernt. Somit ist diese Wohnung auch für Studierende, Lehrende und Ärzte sehr interessant.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne auch telefonisch **unter 0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

Infos zur Wohnung:

Wohnfläche: 96,89 m² inklusive 7,70 m² Dachterrasse

Raumprogramm: Wohnzimmer, 2 mögliche Schlafzimmer, möblierte Küche, Bad mit Dusche und Wanne, separates WC, Vorraum und Abstellraum, Dachterrasse mit weitem Panoramablick

Extras: Tiefgaragenparkplatz
Eichenparkettböden
neue Dachflächenfenster
neue Innentüren
gepflegte Einbauküche mit Esstisch
Sicherheitsschloss

Heizung und Warmwasser: städtisches Fernwärmenetz

Kaufpreis: 247.000,- lastenfrei

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Eintragungsgebühr (entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung)
sowie Kosten für Ihren Notar

Provision: 3% zzgl. gesetzliche MwSt.

Kontakt:

Ing. Peter Hehal
0660 777 222 0
Wienerstraße 148
3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.