

**Wunderschöne Dachterrassenwohnung mit  
Tiefgaragenparkplatz und weiter Fernsicht nahe EKZ  
Bühl-Center**



Bild1

**Objektnummer: O2100167302**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	95,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	247.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

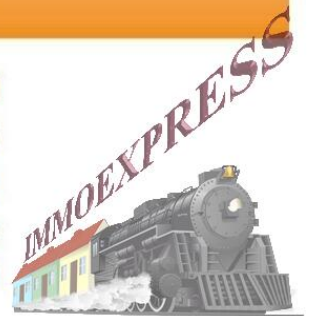
**Ing. Peter Hehal**

**Wiener Straße 148**

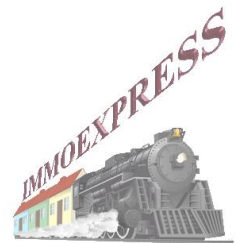
**A-3100 St. Pölten**

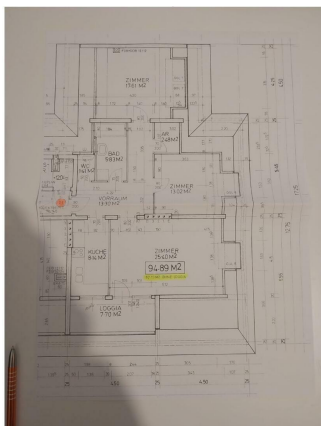
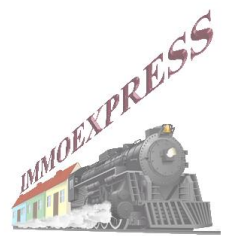
**p.hehal@immo.express**

**0660 777 222 0**











## Objektbeschreibung

**Wunderschöne 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:** 95,89 m<sup>2</sup> inklusive 7,70 m<sup>2</sup> 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.