

**3ZI- 74,12qm- EXKLUSIV-MIETE- Wohnen in 1.Reihe mit  
Panoramablick**



©DSH

**Objektnummer: 1939/133244**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

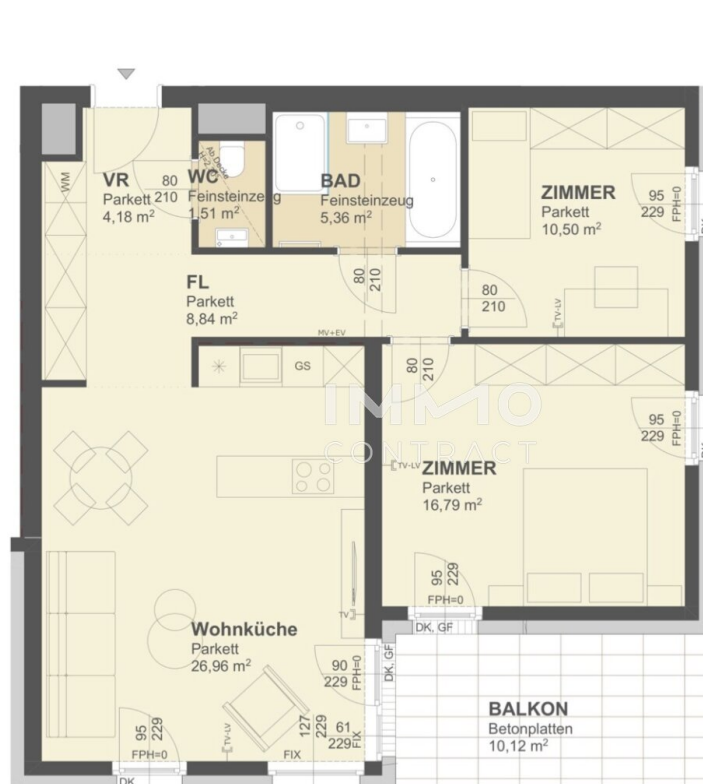
|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,13 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 3,49 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,65                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.498,84 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.187,15 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.353,05 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 165,90 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 145,79 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

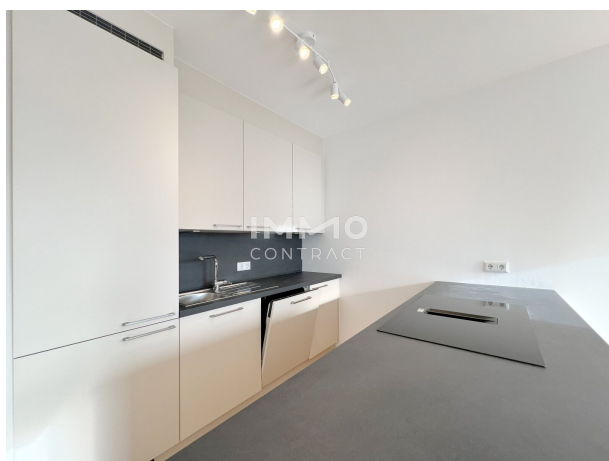


|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>VILLA 2</b>  |                      |
| <b>1.OG</b>     |                      |
| <b>TOP 6</b>    |                      |
| <b>3-ZIMMER</b> |                      |
| WOHNFLÄCHE:     | 74,14 m <sup>2</sup> |
| BALKON:         | 10,12 m <sup>2</sup> |
| RAUMHÖHE:       | 252 cm               |
|                 |                      |
| <b>LAGEPLAN</b> |                      |
|                 |                      |
| <b>VILLA 2</b>  |                      |
|                 |                      |
| <b>SCHNITT</b>  |                      |
| Maßstab: 1:50   |                      |

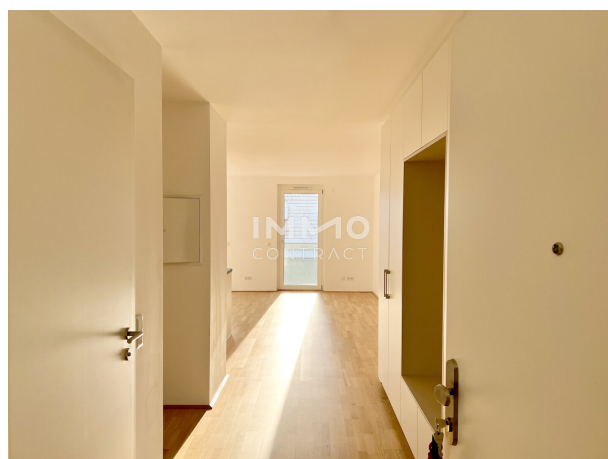
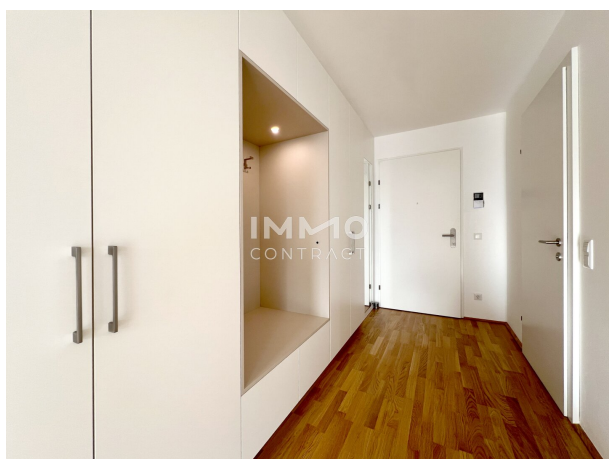




















## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Mietwohnung in Bestlage – Panoramablick über Krems bis Stift Göttweig

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in 1.REIHE am Steindl und bietet einen beeindruckenden Panoramablick über Krems bis Stift Göttweig. Das lichtdurchflutete, sonnenverwöhnte Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Südbalkon schafft ein besonderes Wohngefühl und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine maßgefertigte Tischlerküche in modernem Design sowie einen hochwertigen Dielenschrank in charmanter Farbgebung, mit integriertem Waschmaschinenanschluss und beleuchteter Garderobe. Alle Wohnräume sind mit edlen Eichenparkettböden ausgestattet und verfügen über elektrische Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz.

Raumaufteilung:

Diele, WC mit Handwaschbecken

Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Südbalkon

Gangbereich, 2 Schlafzimmer

modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

barrierefreier Zugang, mit Lift bis in die Tiefgarage

Tiefgaragenstellplatz

Kellerabteil

Fahrradabstellraum

Kinderspielplatz

energieeffiziente Beheizung über Erdwärme & Photovoltaik

Deckenheizung mit Kühlfunktion für ein angenehmes Raumklima ganzjährig

Kaution: € 5.000,–

Befristung: 5 Jahre

Miete zzgl. Heizung, Strom, Telefon, Kabel, Internet

Diese Immobilie vereint höchste Wohnqualität, nachhaltige Energietechnik in einer der schönsten Lagen der Region. Einziehen und Wohlfühlen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap