

**KREMSER WOHNDOMIZIL3Zi- 77qm- Balkon-Eigentum,  
Lift, Tiefgarage, in beliebter Grünruhelage**



IMG\_7941

**Objektnummer: 1939/163612**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,11 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,58
<b>Kaufpreis:</b>	434.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

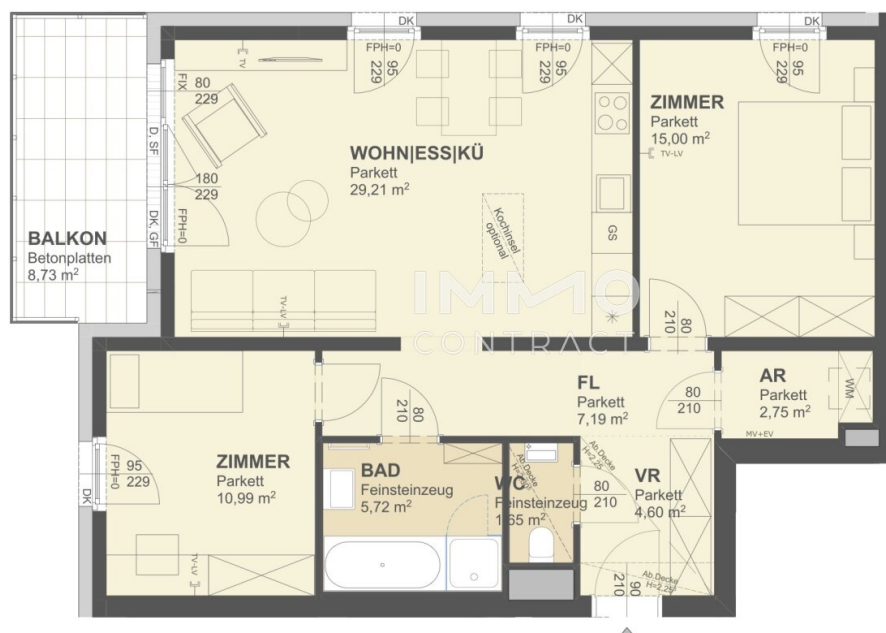


**Doris Schneider-Hiesberger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5  
3500 Krems an der Donau

T Partner der IMMOcontract  
H +43 664 81 91 81 5





VILLA 1  
1.OG  
TOP 7  
3-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 77,11 m<sup>2</sup>  
BALKON: 8,73 m<sup>2</sup>

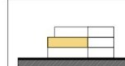
RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 1

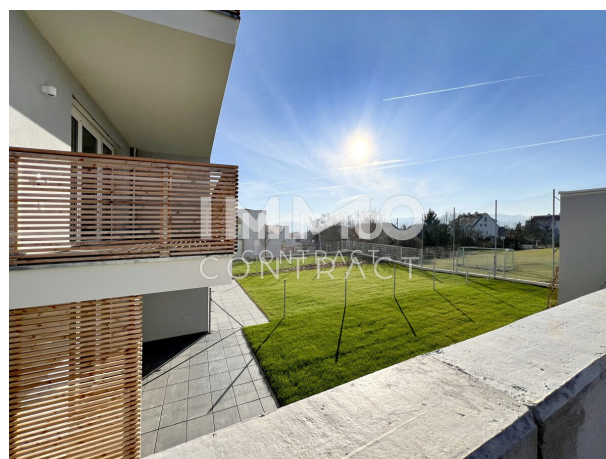


SCHNITT

Maßstab: 1:50

0 1 2

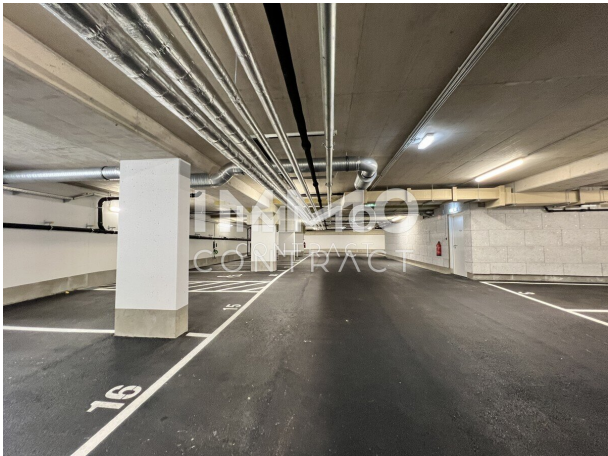
Datum: 01.08.2023 Index A













## Objektbeschreibung

In exklusiver Grünruhelage mit Krems und Göttweigblick präsentiert sich diese komfortable 3Zi-Balkonwohnung in Kremser Bestlage.

Villa 1/7 Balkonwohnung 1.OG

Vorraum

Arbeitsraum

Flur

WC

Wannen/Duschbad

2 Schlafzimmer

Wohnesszimmer

W-Balkon

Anlegerpreis € 384.000,-- zzgl.Ust

Tiefgaragenstellplatz € 30.000,--/Anleger € 28.000,-- zzgl. Ust

Mit E-Ladestation € 35.000,--/Anleger € 33.000,-- zzgl. Ust

Familienstellplatz € 36.000,--/Anleger € 34.000,-- zzgl. Ust

Sieben 3-geschossige Villenobjekte mit je 8 -10 Wohneinheiten / Haus stehen zur Auswahl.

EG: 2 - 4 Zimmer Wohnungen mit Garten

OG: 2 - 3 Zimmer Wohnungen mit Balkon

DG : 2 - 4 Zimmer Wohnungen mit Terrassen

Die 2 - 4 Zimmerwohnungen bieten im Erdgeschoss, Gartenflächen zwischen 50 - 300qm.

Großzügige Balkone von ca. 8 und 13qm finden sich in den Obergeschossen.

Die Dachgeschosswohnungen bezaubern mit 35qm - 65qm großen Terrassen und Panoramablick.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Wir führen Sie sehr gerne durch Ihr Neues Domizil...

Maklerprovision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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 <1.000m

**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