

**Wohnung im 1. OG mit großem Garten **\*\*in Krems\*\*****



IMG\_1137

**Objektnummer: O2100144850**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	972,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



### **Gregor Waltner**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 51 48 951  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







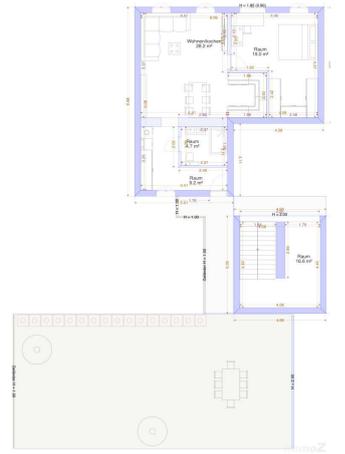


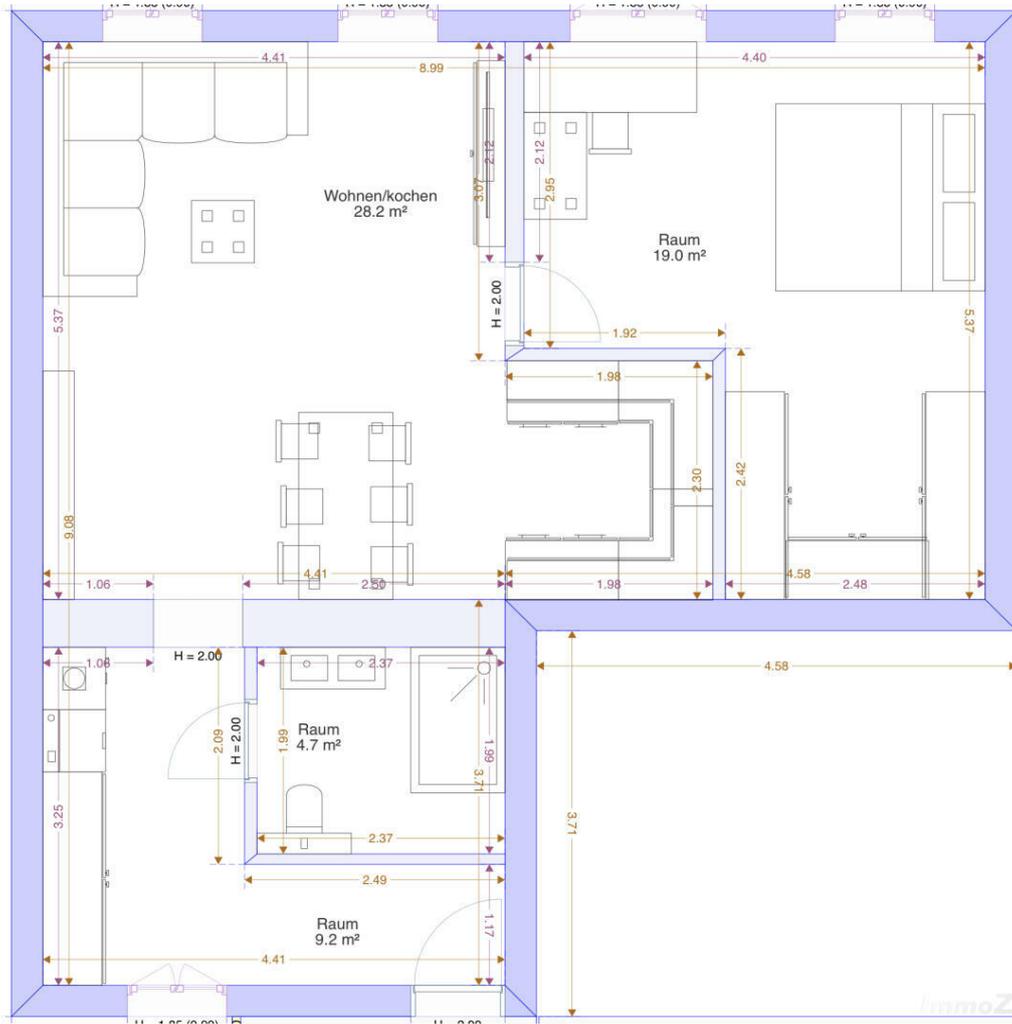














## Objektbeschreibung

**Die Wohnung wurde im Juni 2020 komplett saniert.**

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und wird durch eine Brücke mit einem ca. **200 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** verbunden. Es handelt sich also nicht um einen straßenseitig einsehbaren EG-Garten, denn der Garten ist ca 3,5m über dem Straßenniveau (wie auch die Wohnung) und liegt hinter dem Gebäude.

Der Garten, sowie das Wohn- und das Schlafzimmer sind nach Süd-West ausgerichtet.

**KEINE Ablöse**

**KEINE Provision**

**KEINE Mietvertragserrichtungsgebühr**

- **Raumhöhe bis 3m**
- **indirekte Beleuchtung** + Spots im Wohnzimmer + Vorhangnische
- **Einbauküche** in weiß hochglanz inkl. sämtlichen Geräten
- **modernes Bad** mit
  - großer Dusche,
  - Doppelwaschtisch inkl. Unterbau- und Spiegelschrank,
  - Spots,
  - wandhängendem WC,
  - großformatigen Fliesen,
  - Entlüftung
- **neue Elektroinstallation**
- **neue Sanitärinstallation**
- Laminat in Eichendielen-Optik
- Anschluss für Waschmaschine u. Wäschetrockner im Vorzimmer

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Ufergasse 16, 3500 Krems** - eine ruhige Wohnstraße

- 850 m bis zur Fußgängerzone (Restaurants, Boutiquen, Kaffee, etc.)
- 800 m zum Fitnessstudio
- 120 m zum Kremsfluss
- 7 Autominuten zur DPU
- 6 Autominuten zur Donauuni

Es sind ausreichend öffentliche Parkplätze (gebührenfrei) vor dem Gebäude vorhanden.

Optional kann ein überdachter Kfz-Stellplatz für monatlich € 47,- (inkl. BK, inkl. USt) gemietet werden.

Der angegebene Mietpreis beinhaltet Miete, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Hinzu kommen noch Heizung/Warmwasser + Strom (werden nach Verbrauch abgerechnet).

Nähere Infos bei Ing. Gregor Waltner, M.A., MRICS unter +43 664 51 489 51 oder  
gw@waltner-immobilien.at

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.