



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Stefan Eichinger**

☎ +4366460771190

✉ stefan.eichinger@smkimmo.at



## City-Apartment im Herzen von Krems!

Datum: 05. 10. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9091
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Krems an der Donau
<b>Ort:</b>	Krems an der Donau
<b>Nähe:</b>	Steiner Tor
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

### Kosten

**Kaufpreis:** € 159.000,00

### Flächen

### Beschreibung

Gemütlichkeit und Komfort bietet diese schöne, renovierte Erdgeschosswohnung in ansprechender Lage der Kremser Altstadt.

Das besondere Highlight der Wohnung ist der ca. 20 m<sup>2</sup> große Eigengarten, der zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und zum Entspannen einlädt.

Bis auf das Badezimmer sind die Räumlichkeiten, welche sich in Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Vorraum gliedern, unmöbliert, und können so nach eigenem Geschmack eingerichtet werden. Für Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil.

Die hervorragende Infrastruktur (nur vier Gehminuten vom Steiner Tor entfernt) und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Wohnung besonders interessant.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme



<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	1
<b>WC's:</b>	1

  

<b>Detaildaten</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Etagen gesamt:</b>	3
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

  

<b>Ausstattung</b>	
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

  

<b>Heizung</b>	
<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Gasetagenheizung:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.76
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89.1 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Eichinger, Tel.: 0664/60771190, E-Mail: stefan.eichinger@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:89.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.76Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:D

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9091](http://smkimmo.at/immobilien/details/9091)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

## SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Kostenlose Erstberatung!

Wir sind die Experten.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)