



**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



Direkt im Zentrum mit Balkon!

Datum: 27. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9433
<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>	Bahnhof
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 295.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Diese lichtdurchflutete und gepflegte Wohnung im Zentrum von Krems überzeugt mit rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer optimalen Raumaufteilung: Alle Zimmer sind zentral begehbar und eignen sich damit perfekt für Wohngemeinschaften oder Familien.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 5 m<sup>2</sup> große Balkon mit südöstlicher Ausrichtung – ideal, um die Morgensonne zu genießen und entspannt in den Tag zu starten.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und derzeit an Studenten vermietet, was sie zu einem attraktiven Anlegerobjekt macht.

Dank durchdachter und vollständiger Ausstattung ist eine sofortige Weitervermietung problemlos möglich.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngebieten mitten in Krems.

Donau-Universität, IMC FH sowie die Altstadt sind in wenigen



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 75,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Balkonfläche:</b>	ca. 5,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1927
<b>Stockwerk:</b>	1
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Zentralheizung (Fernwärme):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	3.38
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	162 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	E

Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich ihren Besichtigungstermin!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme 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.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9433](http://smkimmo.at/immobilien/9433)



# 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!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!  
**Stefan Eichinger**  
0664 / 60 77 1190

Lieber gleich zum Besten!  
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE** Beratung beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
NO-Mitte



**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

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



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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

