



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

Ihr Ansprechpartner:

Hermann Hahn

☎ +43 664/60771600

✉ hermann.hahn@smkimmo.at



Große gepflegte Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon in Mautern!

Datum: 26. 01. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9574
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Krems an der Donau
Ort:	Krems-Stein
Nähe:	Stein/Donau, DPU
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis:	€ 320.000,00
Betriebskosten:	€ 393,13

Beschreibung

Anlegerwohnung oder familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Küchenbereich und Essplatz. Der ca. 12 m² große Balkon kann sowohl direkt vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begangen werden und befindet sich direkt vor dem begrünten Gemeinschaftsgarten.

Die netten und geräumigen Kinderzimmer sind ebenfalls sehr sonnig.

Die moderne DAN-Küche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Die Wohnung ist mit Parkettböden ausgestattet, liegt im Erdgeschoss und wird durch einen sehr geräumigen Vorraum betreten.

Weiteres stehen noch ein Wannenbad, 1 begehbare Schrankraum und ein separates WC zur Verfügung. Ein großer, trockener Hobbywerkraum und ein Parkplatz runden dieses tolle Angebot ab.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 113,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 30,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	1
Balkone:	1
Balkonfläche:	ca. 11,40 m ²

Detailldaten

Baujahr:	ca. 1986
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	3
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Zentralheizung (Warmwasser):	Ja
fGEE Wert:	2.14
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	107 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	D

2012 wurde die Hausheizungsanlage erneuert, die Dachdämmung verbessert und die Warmwassergewinnung mittels Solar ermöglicht. Bei der nächsten Eigentümerversammlung wird entschieden, ob die freien Autostellplätze überdacht und mit einer Photovoltaikanlage für E-Autos ausgerüstet werden.

Diese Top-Immobilie befindet sich in Mautern/Donau am Tor zur malerischen Wachau und liegt laut Herold z. B. nur 1,9 km von der DPU in Stein/Krems entfernt. Für Studierende sehr zweckmäßig! Aber auch ein Familientraum, da die Nahversorgung zu Fuß erreichbar ist.

Wander- und Spazierwege laden zum Erkunden der Region genauso ein wie der berühmte Treppelweg. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, binnen weniger Minuten nach St. Pölten oder Wien zu gelangen.

Heizkosten inkl..... 20% UST.....€ 107,10
WW – Akonto inkl..... 10% UST.....€ 71,08
Betriebskosten inkl..... 10% UST.....€ 214,95
Verwaltung inkl.....10% UST.....€ 31,21
Instandhaltungsfonds.....€ 140,55
WBF 1968 bis April 2027.....ca. € 2.091,00 ist im KP
inbegriffen!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Hahn, Tel.: 0664/60771600, E-Mail: hermann.hahn@smkimmo.at

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

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/9574



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



www.smkimmo.at



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



Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!
Hermann Hahn
0664 / 60 771 600

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkennntnissen!
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
NÖ Mitte



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

