



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 43599

erstellt am : 26.02.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 427000€

Straße:

3500 Krems an der Donau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Helmut Kalchbrenner

Tel: +43 664 2113740

helmut.kalchbrenner@kmw-immobilien

Wohnfläche: 86m<sup>2</sup>

## NEUBAU Nahe Zentrum : 3 Zimmer Büro/Praxis mit separaten Eingang TOP 9



Das gesamte Neubauprojekt in der Langenloiser Straße umfasst 17 Wohnungen in nahezu zentraler Stadtlage und ist bereits fertiggestellt.

TOP 9 befindet sich im 1. Obergeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86m<sup>2</sup>, welche sich auf Vorraum, 2 Abstellräume, Gang, Bad, separates WC, großzügige Wohnküche und 2 Schlafzimmer verteilt.

Die Loggia mit einer Fläche von knapp 15m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern aus erreichbar.

Das Objekt eignet sicher perfekt für ein Büro oder Praxis da ein separater Eingang (barrierefrei) vorhanden ist.

Weiters gibt es genügend Fensterfläche die Platz für Werbung auf die Langenloiser Straße bietet.

Auch ein Ärztezentrum ist in unmittelbarer Nähe.

Ein Tiefgaragenplatz (zusätzlich ? 16.000,--) ist im angegebenen Kaufpreis nicht enthalten.

Zentrumsnahe - in wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof, Innenstadt(Altstadt), Einkaufsmöglichkeiten, diverse Ärzte, usw.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik  
&lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder &lt; Schulen  
Schule  
&lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere Schule  
&lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;1.500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;1.000m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;1.500m Bahnhof  
&lt;1.000m Flughafen &lt;4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 86m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 36.06m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.79m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 427000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helmut

Nachname: Kalchbrenner

Tel.: +43 664 2113740

E-Mail: [helmut.kalchbrenner@kmw-immobilien.at](mailto:helmut.kalchbrenner@kmw-immobilien.at)