



Inserat ID: 156288

erstellt am : 08.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 348000€

Straße:

3500 Krems an der Donau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 103m<sup>2</sup>

## Top renovierte Eigentumswohnung in mittelalterlicher Baukultur im Herzen von Stein an der Donau



Im Zentrum von Stein an der Donau wird in einem historischen Gebäude aus dem 16. Jahrhundert eine generalsanierte Eigentumswohnung angeboten. In unmittelbarer Nähe zum Schürerplatz befindet sich die Liegenschaft direkt hinter dem ehemaligen "Salzamt".

Die angebotene Wohnung Top 1 liegt im 1. OG und ist über eine stilvoll beleuchtete Treppe erreichbar. Schon im Stiegenhaus wird man von herrlichen Rundbögen überrascht, die dicken Mauern halten die Wohnung im Sommer schön kühl und isolieren überraschend gut im Winter. Über den Vorraum erreicht man eine stilvolle Küche mit direktem Zugang zum

Wohnzimmer, wo vor allem das prächtige Kreuzgewölbe mit der dazupassenden Beleuchtung beeindruckt.

Von dort gelangt man über ein paar Stufen in das etwas tiefer gelegene Schlafzimmer mit Gewölbedecke, in den Holzboden montierte Bodenleuchten und den begehbaren großen Schrankraum.

Links der Küche erreicht man über eine Schiebetüre das Bad mit WC und einer modernen Dusche. Ein weiterer Raum wird aktuell als Büro genutzt und verfügt über einen großen Schrank mit Schiebtüren und LED Beleuchtung.

Vor allem elektrisch spielt die Wohnung in der Oberliag mit:

CAT 7 Verkabelung in der ganzen Wohnung, KNX Bussystem, per Handy steuerbare Lampen mit veränderbarer Lichtfarbe, SAT TV Anschlüsse in allen Räumen und eigener Stromzähler für die aktuell genutzte

Arbeitsfläche im Erdgeschoss belegen den Modernisierungsgrad dieser Wohnung.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden seit Erwerb der Wohnung durchgeführt:

- \* Stiegenhaus + Treppen
- \* Vorraum
- \* Gas Zentralheizung sowie alle Heizleitungen, Radiatoren, Fußboden- und Wandheizung
- \* Wasserrohre alle erneuert
- \* Elektrische Leitungen + Sicherungskasten neu
- \* Türdurchgänge gestemmt
- \* Fenster 3 - fach verglast neu
- \* Bad Komplettsanierung
- \* KNX Bussystem + CAT 7 Verkabelung

Resumee:

Top modernste Technik trifft auf mittelalterliche Baukultur im Herzen von Stein an der Donau Die perfekte Innenstadtlage, umgeben von kulturellen und kulinarischen Highlights verspricht das Beste aus urbanem Leben und kulturellem Erbe.

Dank der ausgezeichneten Lage ist diese Immobilie auch als Anlageobjekt äußerst attraktiv, Interessenten können nach Absprache mit der Besitzerin auch das ganze Haus mit insgesamt 3 Tops und ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;3.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;6.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 103m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 134.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.94m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 348000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at