

Zeltgasse 3-5  
AUT-1080 Wien  
Tel: 004314025701  
Fax:

Email:  
Internet:  
Ausdruck vom 10.07.2026  
ANB.OBJ.ID:

## **Studentenstadt Krems - bestens vermietbare Anlegerwohnungen in denkmalgeschütztem Altstadtjuwel**

Objektadresse: Margarethenstraße 1, AUT-3500 Wachau - Krems an der Donau

PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER

Zum Verkauf gelangen 4 Eigentumswohnungen mit jeweils 2 Zimmer zwischen 50 und 70m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen liegen im ersten und zweiten Stock, die durchdachte Grundrisse fügen sich perfekt in die bestehende Struktur ein und schaffen somit optimale (Wohn)Raumverhältnisse - ideal zur Vermietung oder auch Eigennutzung geeignet.

Ein Dachausbau ist in 2 Varianten möglich, in der ersten Variante werden 2 Dachmaisonetten mit 105 bzw. 127m<sup>2</sup> geschaffen, in der zweiten Variante wird eine Maisonette mit 231m<sup>2</sup> errichtet.

In beiden Variante sind großzügige Terrassen geplant, die zum Entspannen einladen.

Das Haus, ein denkmalgeschütztes Altstadtjuwel, liegt nur wenige Minuten von der Gozzoburg entfernt direkt im Zentrum von Krems und wurde in Abstimmung mit dem Denkmalamt liebevoll revitalisiert.

Die IMC Fachhochschule ist bequem zu Fuß, die Universität Krems binnen 10-15 Minuten erreichbar, auch Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants finden sich in der Nähe des Hauses.

In sämtlichen Wohnungen ist hochwertiger Parkett verlegt, die Musterwohnung Top 2 verfügt bereits über eine Einbauküche und ein verfliesenes Badezimmer, in den übrigen Einheiten sind keine Einbauküchen vorhanden und der Käufer kann die Fliesen im Badezimmer noch bestimmen.

Der HWB beträgt 113 kWh, die VB für die einzelnen Wohnungen beträgt jeweils:

Top 2:

Eigennutzung: Euro 250.000.-

Vorsorgemodell: Euro 230.000.- + Ust.

Top 3:

Eigennutzung: Euro 285.000.-

Vorsorgemodell: Euro 265.000.- + Ust.

Top 4:

Eigennutzung: Euro 250.000.-

Vorsorgemodell: Euro 230.000.- + Ust.

Top 5:

Eigennutzung: Euro 280.000.-

Vorsorgemodell: Euro 260.000.- + Ust.

Die Preise für die Dachwohnungen: auf Anfrage in Abhängigkeit von der Ausbauvariante.

Kaufpreis: EUR 250000

Wohnfläche: ca. 53 m2

Zimmer gesamt: 2

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Wohnzimmer: 1

Seperate WC: 1

Objektzustand: Neubau, Erstbezug