

3500 Krems an der Donau | Wohnung | Objektnummer: 56571

## WG-ZIMMER in 3er-STUDENTEN-WG mit AUßENFLÄCHE (490,- Warmmiete Gesamt)



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

[joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at](mailto:joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at)

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

## WG-ZIMMER in 3er-STUDENTEN-WG mit AUßENFLÄCHE (490,- Warmmiete Gesamt)



Lage

Klomserstraße

### **360-RUNDGANG (Link kopieren und in neuem Browserfenster öffnen):**

<https://my.matterport.com/show/?m=P7LZX4tmAAp>

Das Zimmer wird **ausschließlich an Studenten/Studentinnen als WG vermietet!** Die beiden anderen Zimmer sind bereits an zwei Studentinnen vermietet. Wohnung Gesamt: 3 Schlafzimmer, separate Küche, Wohnzimmer und Loggia. 3. Stock, kein Lift.

Das Zimmer wird **möbliert wie auf den Fotos** vermietet.

### **Lage:**

Klomserstraße 12B, 3500 Krems

### **Eckdaten Wohnung gesamt:**

- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia)
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschine
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Fahrradraum im Haus
- Kellerabteil
- 3. Stock (kein Lift)

**Mietdauer:** max. 3 Jahre

**Mietbeginn:** ab 1. April 2026 möglich

### **Miete:**

Um spätere allfällige Mitbewohnerwechsel in der WG zu erleichtern (die WG-Bewohner können wenn sie wollen auch einen Nachmieter vorschlagen falls einer auszieht) **werden die Zimmer separat vermietet** (separater Mietvertrag für jedes Zimmer mit Mitbenützung Wohnzimmer, Küche, etc.).

**Miete Zimmer 16,72 m2** (Gesamtmiete mit Heizung und Strom!): **EUR 490,-**

**Kaution:** 3 Monatsmieten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

|               |                                 |                  |                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 16,72 m <sup>2</sup>        | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                                         |
| Loggiafläche: | ca. 6,39 m <sup>2</sup>         | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                             |
|               |                                 | Beziehbar:       | 1. April 2026                                                                                                  |
| Etage:        | 3. Etage / 3. Stock (KEIN Lift) | Mietdauer:       | 3 Jahre                                                                                                        |
|               |                                 | Heizung:         | Zentralheizung                                                                                                 |
| Zimmer:       | 1                               |                  |                                                                                                                |
| Bäder:        | 1                               | Lagebewertung:   | gut                                                                                                            |
| WCs:          | 1                               | Lärmpegel:       | Ruhelage                                                                                                       |
| Abstellräume: | 1                               | Zustand:         | gepflegt                                                                                                       |
| Loggien:      | 1                               |                  |                                                                                                                |
|               |                                 | Energieausweis   |                                                                                                                |
|               |                                 | HWB:             |  36,89 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                                 | fGEE:            |  1,2                        |

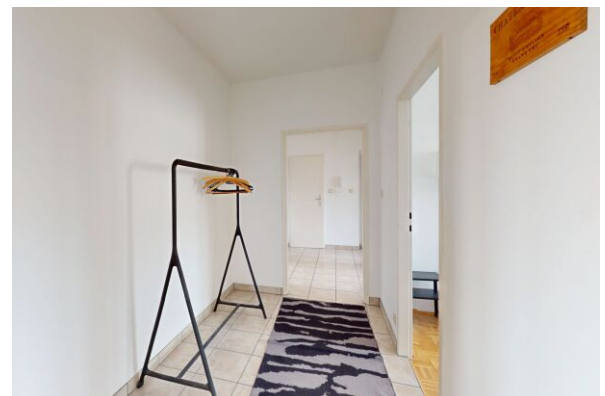
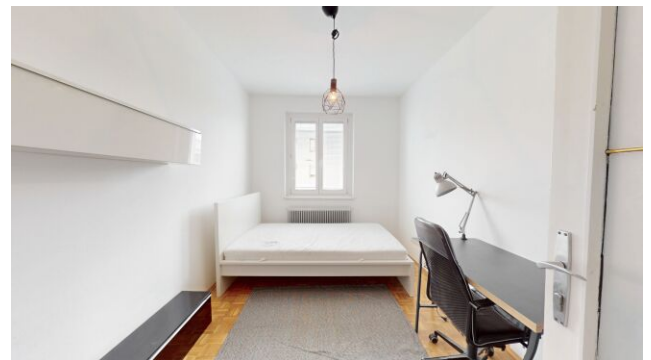
## Ausstattung

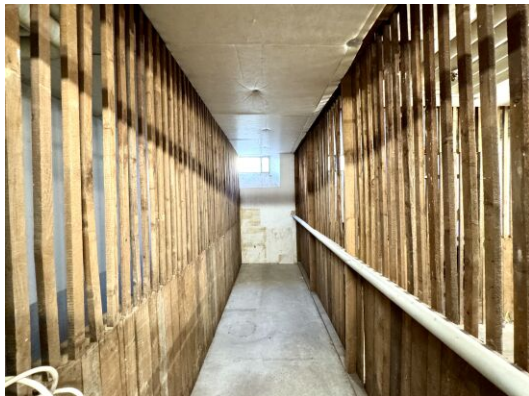
|             |                        |                |             |
|-------------|------------------------|----------------|-------------|
| Boden:      | Fliesen, Parkett       | WCs:           | Toilette    |
| Befeuerung: | Gas                    | Bad:           | Badewanne   |
| Balkon:     | Westbalkon / -terrasse | Küche:         | Einbauküche |
| Fernsehen:  | Kabel / Satelliten-TV  | Stellplatzart: | Garage      |

## Preisinformationen

|                             |          |            |                                                                  |
|-----------------------------|----------|------------|------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 490,00 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                                             |
| Miete:                      | 490,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 490,00 € |            |                                                                  |

## Weitere Fotos

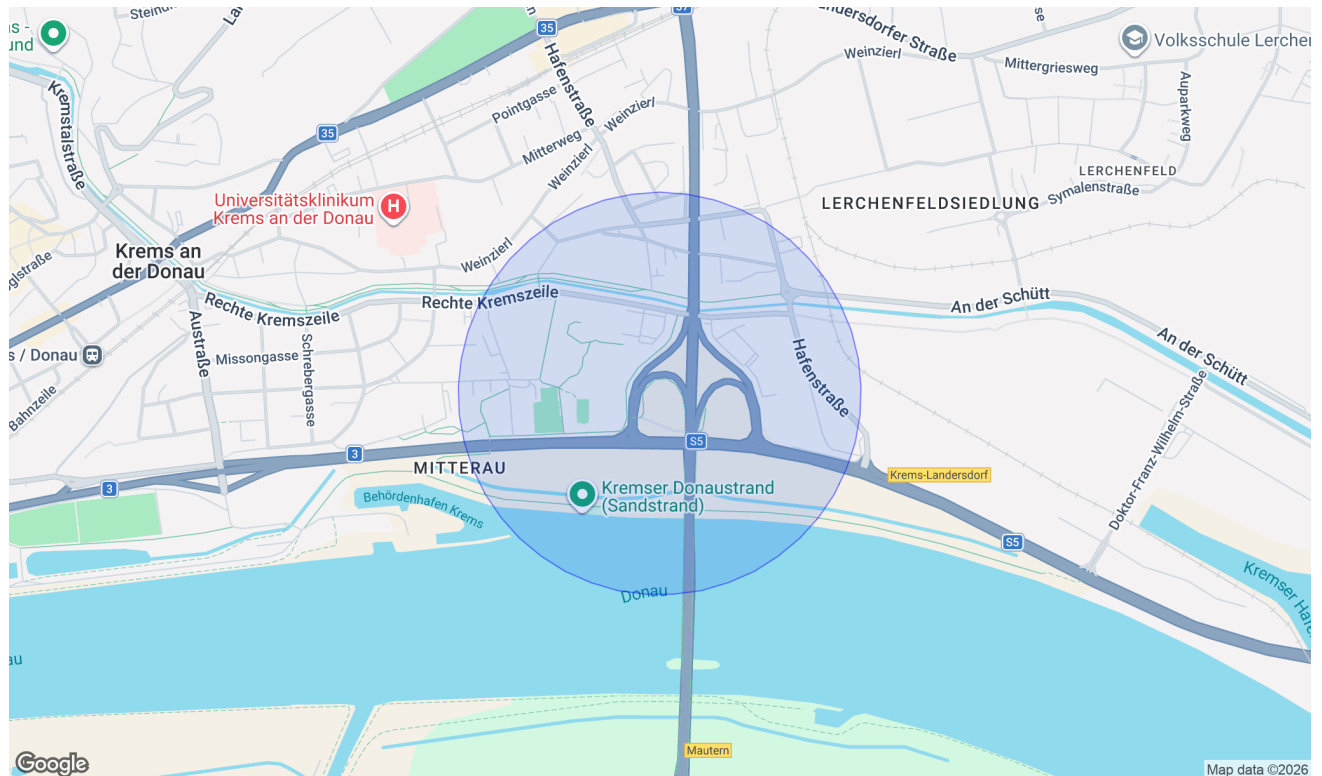






## Lage

3500 Krems an der Donau



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 2.000 m |
| Krankenhaus | 500 m   |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.500 m |
| Flughafen         | 4.000 m |

### Kinder & Schulen

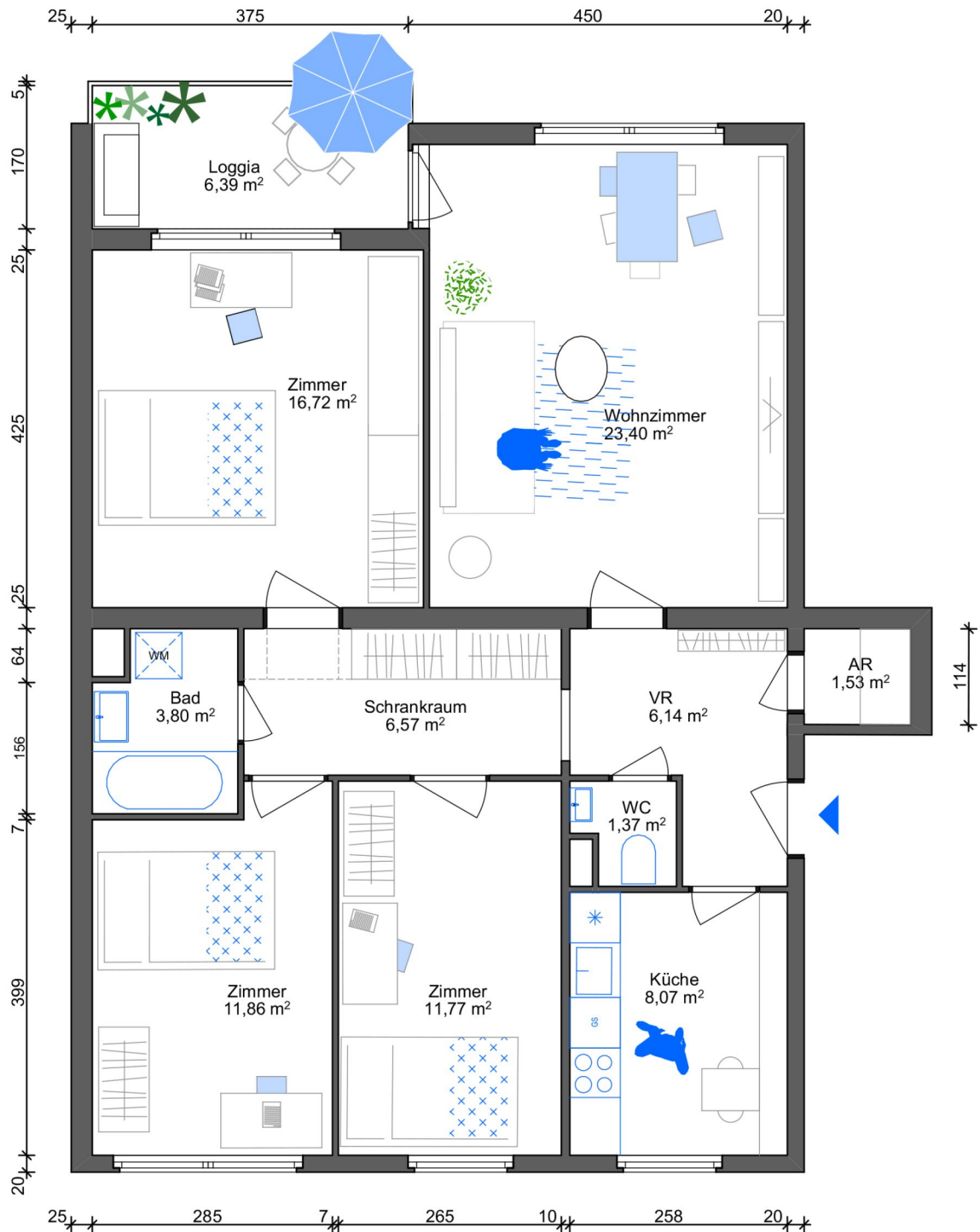
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 2.000 m |
| Höhere Schule | 500 m   |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m   |
| Bank        | 500 m   |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 500 m   |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)