

Moderne 2-Zimmer-Wohnung

mit großzügiger Loggia & TG-Stellplatz



Neubauqualität. Zentrale Lage. Durchdachtes Raumkonzept.

Diese im Jahr 2021 fertiggestellte Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage direkt im Zentrum von Kremsmünster. Die architektonisch klar gestaltete Hofbauweise verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem geschützten, begrünten Innenbereich.

Top 8 bietet auf ca. 52,18m² Wohnfläche ein funktionales und gut proportioniertes 2-Zimmer-Konzept, ideal für Eigennutzer/innen wie auch für Anleger/innen. Der rund ca. 26 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen einen fließenden Übergang zur ca. 14,13 m² großen Loggia.

Die großzügig dimensionierte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für Sitzbereich, Pflanzen oder eine kleine Outdoor-Lounge. Gerade in zentraler Lage stellt dieser geschützte Außenbereich einen besonderen Mehrwert dar.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Raum für Bett, Schrank und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und funktional geplant.

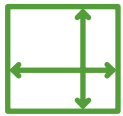
Die gesamte Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt über Lift, Tiefgarage sowie praktische Nebenräume wie Fahrradabstellflächen und Wasch-/Trockenraum. Die Kellerabteile befinden sich im jeweiligen Wohngeschoss, was kurze Wege gewährleistet.

Die Kombination aus Neubauqualität, zentraler Infrastruktur und gut vermietbarer Wohnungsgröße macht diese Einheit zu einer nachhaltigen attraktiven Immobilie.



ca. 52,18 m²

Wohnfläche

ca. 14,13 m²

Loggiafläche



2

Zimmer



Objektart: Eigentumswohnung



Bauart / Fertigstellung: 2021



Heizung: Fernwärme



Highlights

- ℓ Zentrale Lage im Ortszentrum von Kremsmünster
- ✓ Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Loggiazugang
- ℓ Überdurchschnittlich **große Loggia** mit ca. 14 m²
- ✓ **Moderne Neubauqualität** (Fertigstellung 2021)
- ℓ Attraktive Hofbauweise mit **begrüntem Innenbereich**
- ✓ Sehr gut vermietbare **Wohnungsgröße**
- ℓ Komfortabler Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- ✓ Kellerabteil
- ℓ 1 TG-Stellplatz





Grundriss

VR	5,99 m ²
WC	2,14 m ²
Bad	5,28 m ²
Zimmer	12,82 m ²
KÜ/EZ/WZ	25,95 m ²
Gesamt:	52,18 m²

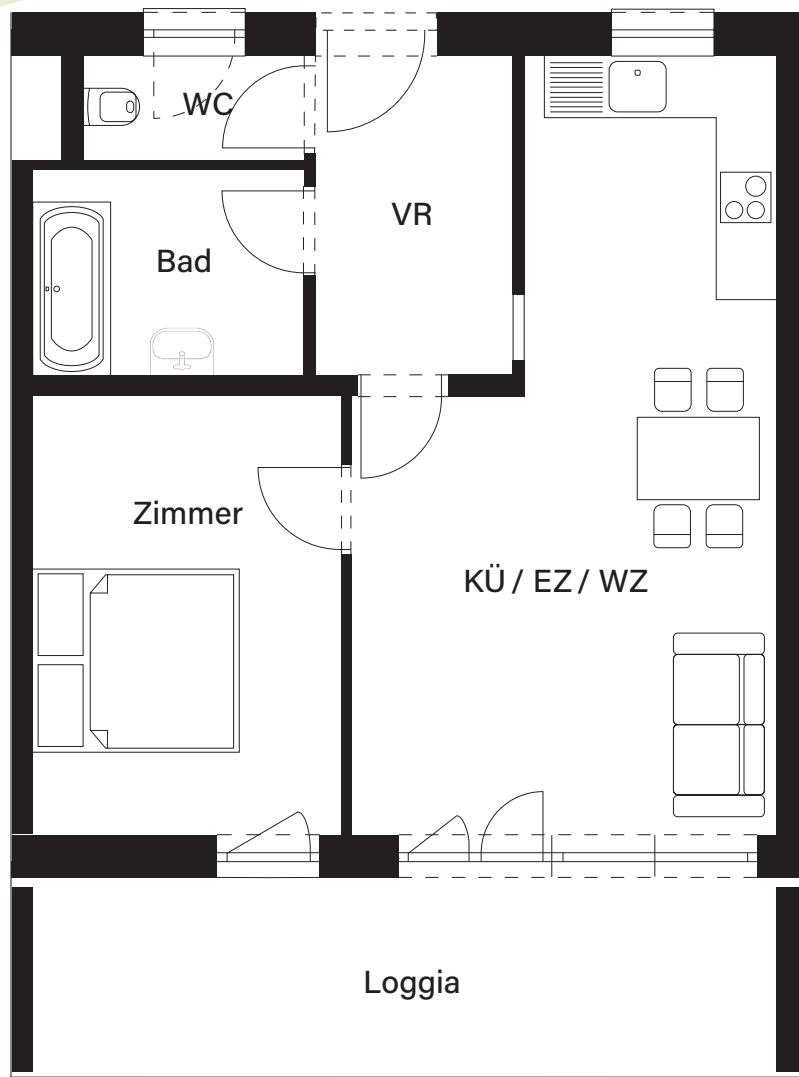
Loggia	14,13 m ²
--------	----------------------

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 35,4 kWh/m² | Klasse B
f_{GEE,SK}: 0,70 | Klasse A+
Gültig bis 19.11.2028

GRUNDBUCH

KG 51024
EZ 91
GST.Nr.: 139





Kaufpreis.

EUR 219.000,-

BK Wohnung: EUR 118,72

Rücklage Wohnung: EUR 126,56

BK TG-Stellplatz: EUR 17,09

Rücklage TG-Stellplatz: EUR 6,35

HK: EUR 140,-

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



Kremsmünster

42,13 km² | 7.041 Einwohner*innen (1. Jänner 2025)

Kremsmünster liegt im Bezirk Kirchdorf an der Krems und zählt zu den traditionsreichsten und zugleich lebenswerten Marktgemeinden Oberösterreichs. Der Ortskern überzeugt durch eine gewachsene Struktur, historische Bausubstanz und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

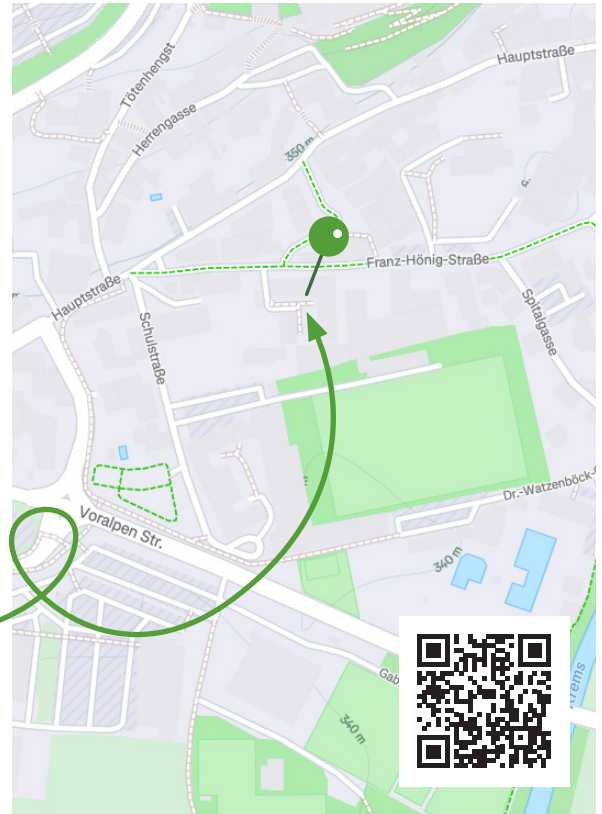
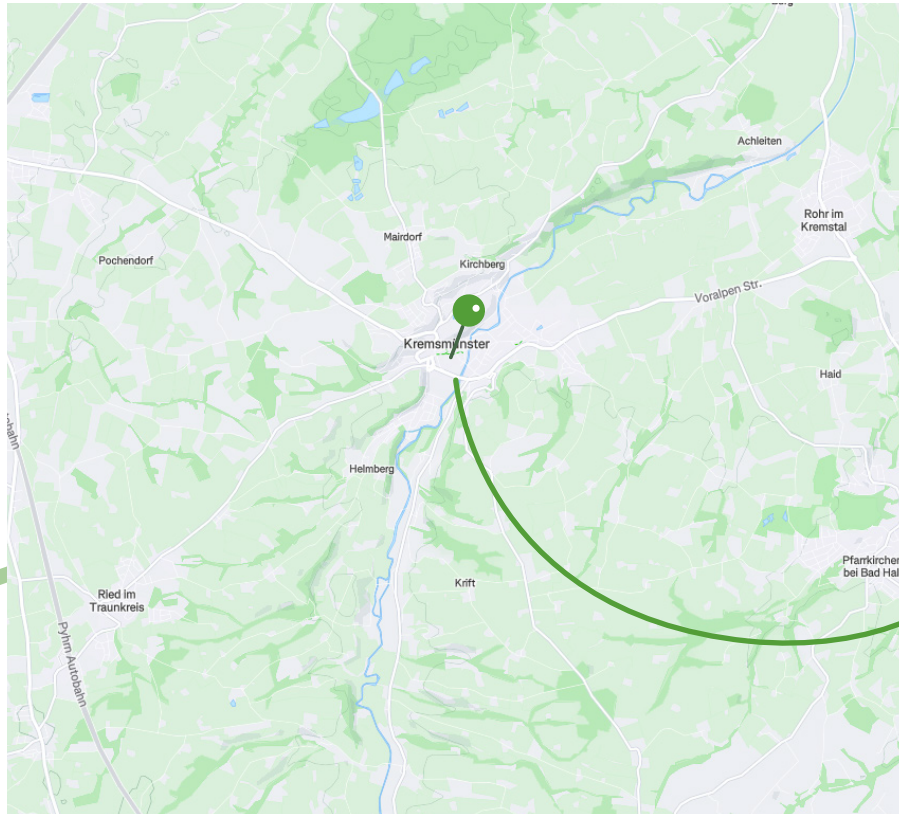
Die Franz-Hönig-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckerei, Banken, Gastronomie, Apotheke sowie ärztliche Versorgung – sind bequem fußläufig erreichbar.

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie das renommierte Stiftsgymnasium befinden sich im Ortsgebiet. Auch Freizeitangebote wie Freibad, Sportanlagen und Grünräume sind in kurzer Distanz vorhanden.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A9 sowie die gute regionale Verkehrsanbindung ist Kremsmünster auch für Pendler/innen Richtung Wels, Linz oder Steyr attraktiv.

Die Kombination aus historischer Ortsstruktur, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht den Standort besonders nachhaltig.





Entfernungen.

Supermarkt	500 m 7 min	
Gastronomie	140 m 2 min	
Arzt	170 m 2 min	
Apotheke	500 m 7 min	
Bahnhof	1,1 km 3 min	
Kindergarten	170 m 2 min	
Volksschule	350 m 5 min	
Friseur	98 m 1 min	
Fitnessstudio	600 m 9 min	
Freibad	600 m 8 min	

KONTAKT

“
**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Christoph Blank BSc.

M +43 699 1015 0515

E christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.