immobilienbär

Moderne 2-Zimmer-Wohnung

mit großzügiger Loggia & TG-Stellplatz

4550 Kremsmünster

Franz-Hönig-Straße-11

Top 10

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 10 bietet auf ca. 53,23m² Wohnfläche ein funktionales und gut proportioniertes 2-Zimmer-Konzept, ideal für Eigennutzer/innen wie auch für Anleger/innen. Der rund ca. 26,28 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen einen fließenden Übergang zur ca. 10,41 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 nachhaltig attraktiven Immobilie.

ca. 53,23 m²
Wohnfläche

ca. 10,41 m²
Loggiafläche

2
Zimmer

Objektart: Eigentumswohnung

Bauart / Fertigstellung: 2021

Heizung: Fernwärme

Highlights

- **Zentrale Lage im Ortszentrum** von Kremsmünster
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit **direktem Loggiazugang**
- **Große Loggia** mit ca. 10 m²
- **Moderne Neubauqualität** (Fertigstellung 2021)
- Attraktive Hofbauweise **mit begrüntem Innenbereich**
- **Sehr gut vermietbare Wohnungsgröße**
- **Komfortabler Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kellerabteil**
- **1 TG-Stellplatz**

Grundriss

VR	6,12 m²
WC	2,25 m²
Bad	5,40 m²
Zimmer	13,18 m²
KÜ/EZ/WZ	26,28 m²
Gesamt:	**53,23 m²**

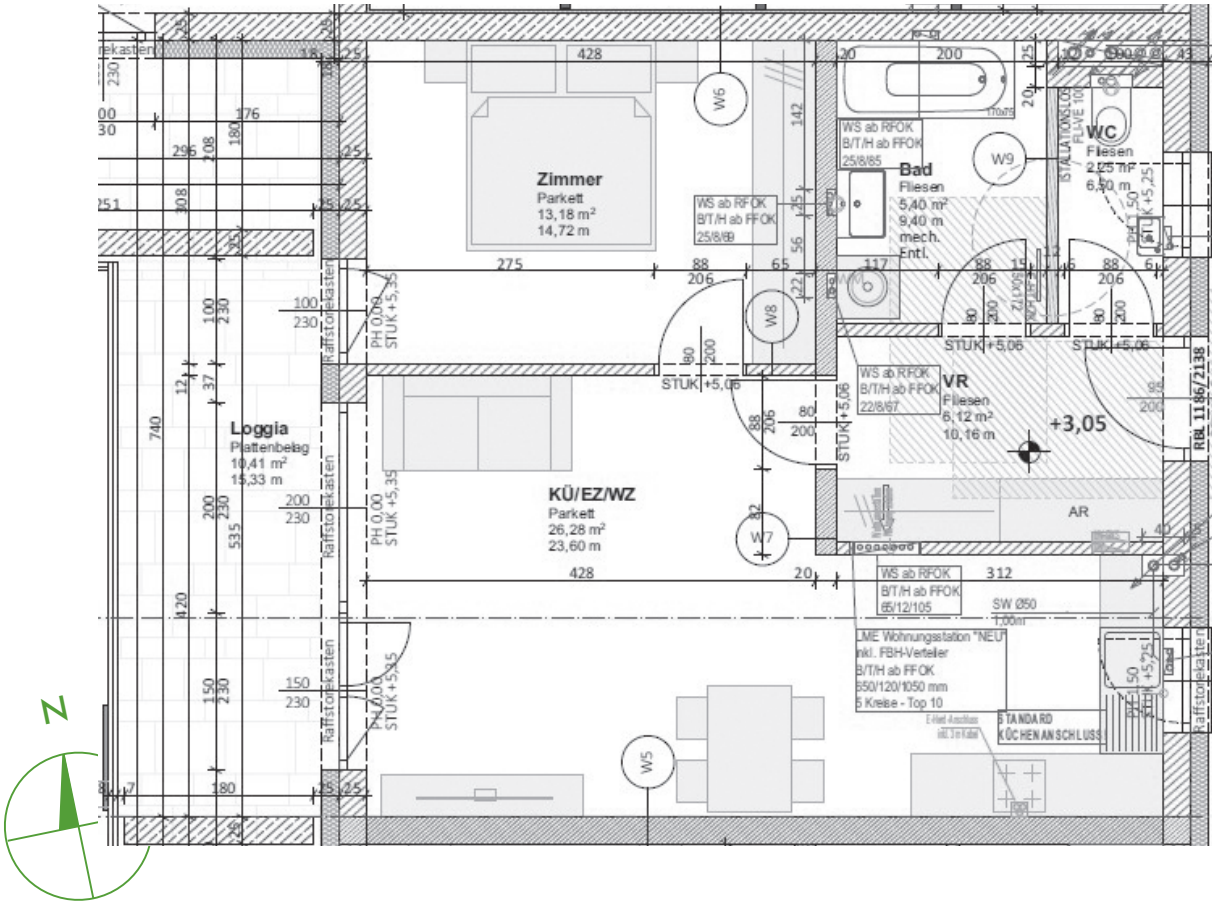
Loggia	10,41 m²

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,-

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)

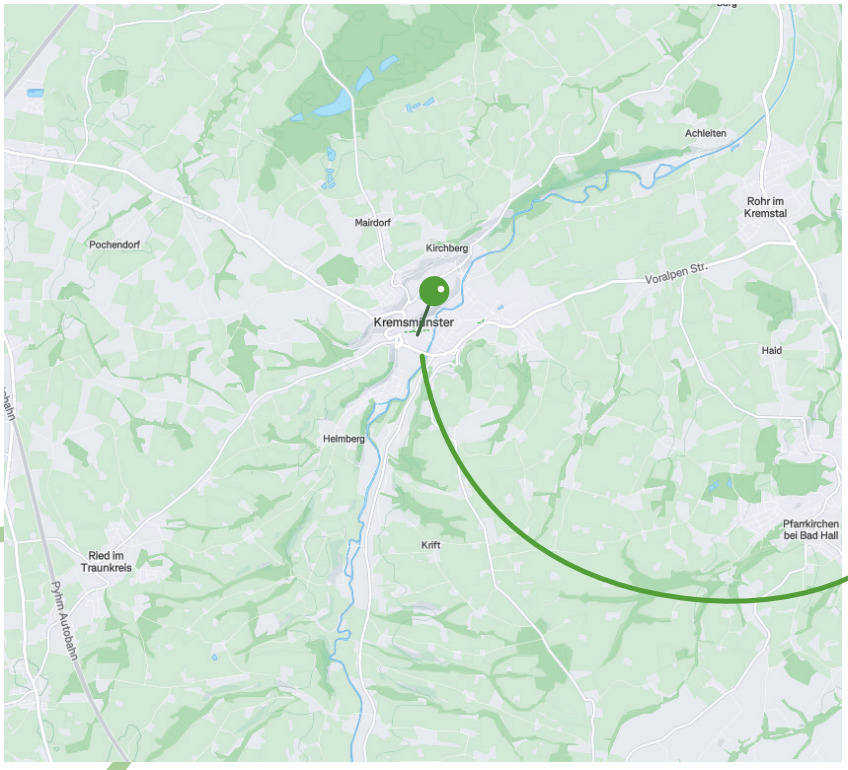
Kremsmünster liegt im Bezirk Kirchdorf an der Krems und zählt zu den traditionsreichsten und zugleich lebenswerten Marktgemeinden Oberösterreichs. Der Ortskern überzeugt durch eine gewachsene Struktur, historische Bausubstanz und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

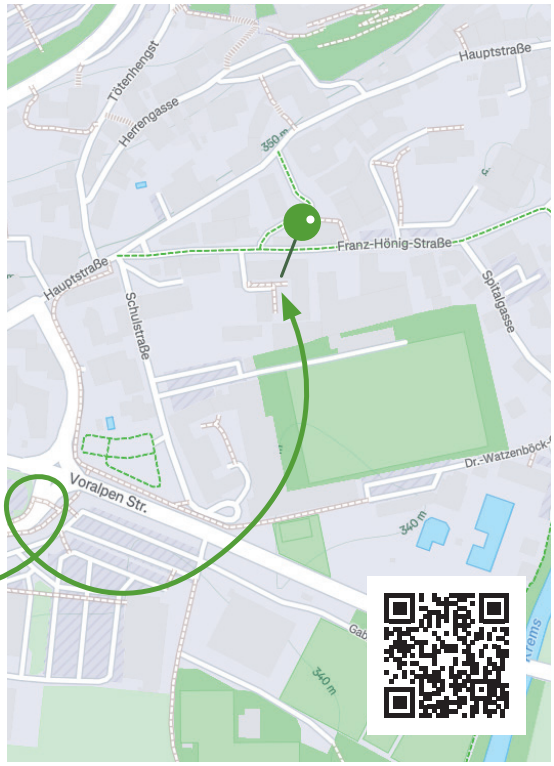
Die Franz-Hönig-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckerei, Banken, Gastronomie, Apotheke sowie ärztliche Versorgung – sind bequem fußläufig erreichbar.
Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie das renommierte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

© Klösterreich





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	9 m | 1 min
Fitnessstudio	600 m | 9 min
Freibad	600 m | 8 min

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

Christoph Blank BSc.

T: +43 699 10 15 05 15
E: christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger und Hersteller: Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26, 4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort: Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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 g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.