

IMMOBILIEN EXPOSÉ

Objekt:

Dr. Gschmeidlerstraße 43/36
3500 Krems an der Donau
Österreich | Austria



www.lionreal.at



#001

ÜBER UNS...

Die LION Real Estate GmbH wurde im Jahre XXXX gegründet und ist Ihr zuverlässiger Partner in den Bereichen Vermietung, Ankauf, Sanierung, Projektierung und Finanzmodellanalyse von Immobilienobjekten. Wir investieren kontinuierlich in vielfältige Projekte und setzen auf nachhaltige Zufriedenheit unserer Kunden. Ehrlichkeit, Wertschätzung und langfristige Beziehungen sind für uns entscheidend.

Unser Ziel ist es, Ihnen eine Wohlfühlatmosphäre für Ihr neues Zuhause zu vermitteln, Sie von Beginn an zu begleiten um für Sie nahbar zu sein.

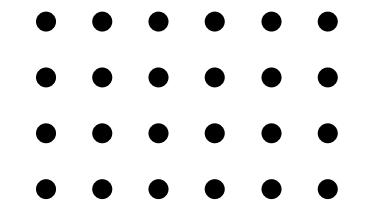
Vertrauen Sie auf unsere Expertise & Handschlagqualität und genießen Sie Ihre Wohneinheit in vollen Zügen - egal ob zur Miete oder als Eigentum.

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr LION Real Estate Team



DAS OBJEKT

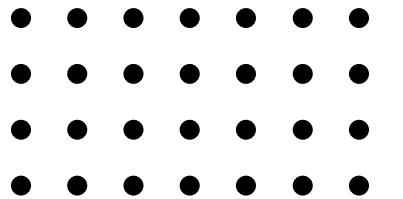


LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie liegt in einer äußerst praktischen und zentralen Lage in Krems-Mitterau. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle, die eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Das Krankenhaus ist nur etwa 70 Meter entfernt, und eine Polizeidienststelle befindet sich direkt nebenan. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an wichtigen Einrichtungen wie Apotheken, Lebensmittelgeschäfte und Ärzte. Zudem gibt es direkt nebenan ein Caféhaus sowie eine Bank. Direkt gegenüber des Gebäudes befindet sich außerdem eine Hochschule für angehende Pädagogen. Zu Fuß erreichen Sie einen schönen Park, der zur Erholung und Freizeitgestaltung einlädt. Diese Lage bietet alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen, und vereint urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Dieser Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung, was ihn sowohl für Familien, Berufspendler, Studenten, aber auch Pensionisten, attraktiv macht.



ECKDATEN

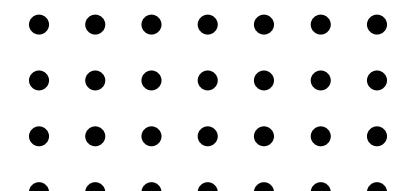


- **Wohnraum:** 49 m² inkl. Loggia
- **Zimmer:** 1
- **Inventar:**
 - Küche
 - Bad & WC
 - Wohnraum (Sofa, Esstisch & Stühle)
 - Schlafräum (Bettkasten & Nachtkasten)
 - Parkplatz: 1x
 - Kellerabteil: 1x
- **Laufende Kosten/monatlich:**
 - Regulärer Mietzins: 400,- € netto
 - Betriebskosten: 150,- € netto
 - Möbelmiete: 30,- € netto
 - Umsatzsteuer (gesamt): 76,- €
 - **Gesamtbelastung: 656,- € (brutto)**
- **Einmalige Kosten:**
 - Kaution: 1.500,- € brutto
 - Grundreinigung: 150,- € brutto

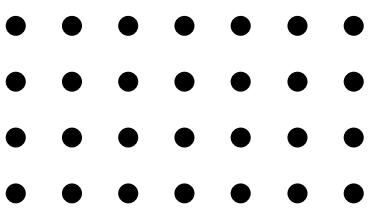
*Stand: 2025



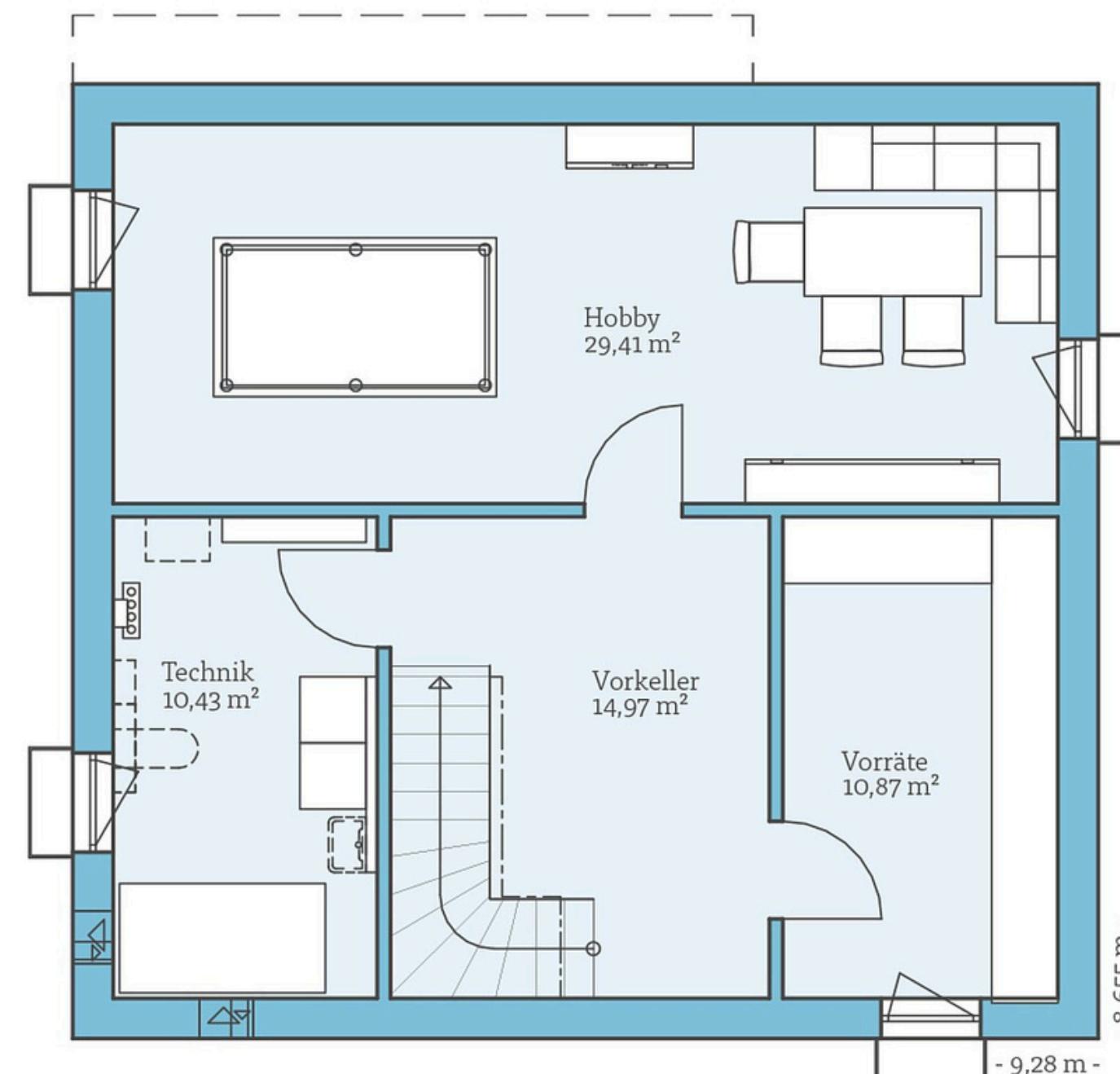
Erhöhung laut Verbraucherpreisindex (VPI) vorbehalten!
Die Betriebskosten sind als Akontozahlung anzusehen. Die tatsächliche
Abrechnung und die daraus resultierende Gutschrift oder Nachzahlung
erfolgt laut Mietvertrag jeweils quartalsweise.



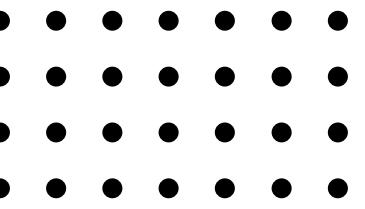
GRUNDRISS



Der Grundriss dieser Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil des Exposés und bietet Ihnen einen klaren Überblick über die Raumauflistung und Nutzungsmöglichkeiten. Mit großzügig geschnittenen Zimmern und einer durchdachten Anordnung bietet er optimale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung. Anhand dieser Übersicht in der Vogelperspektive ist es Ihnen möglich die Größe und Struktur der Räume besser einzuschätzen. Weiters gibt es Ihnen eine erste Orientierung, wie sich Ihre Möbel und Einrichtung in der Wohnung oder dem Haus arrangieren lassen. So können Sie sich bereits vorab ein genaues Bild von Ihrem zukünftigen Zuhause machen.



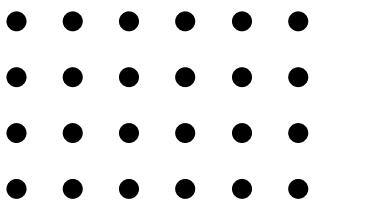
BETRIEBSKOSTEN



- **Betriebskosten:**
 - Wasser (Warm,-/u. Kaltwasser)
 - Gas (Heizung)
 - Müll & Kanalgebühren
 - Verwaltungshonorar (Hausverwaltung)
 - Sonderausgaben (Haushaltsversicherung)
- **Nicht inkludierte Kosten:** (Anmeldung erfolgt selbstständig)
 - Strom
 - Internet & Fernsehen
- **Eigenanteil des Vermieters:** (laut MRG nicht an den Mieter verrechenbar)
 - Instandhaltungsrücklage



MÖBELMIETE



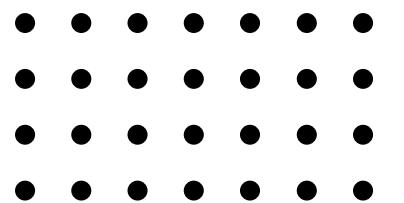
Da es sich bei dieser Einheit um eine möbilierte Immobilie handelt, steht diese nur per zusätzlicher Möbelmiete zur Verfügung. Um dem Umstand entgegenzuwirken, jeden Gegenstand separat zu verrechnen, wurde hierfür ein monatlicher Pauschalbetrag angesetzt. Dieser beläuft sich auf 30,- € netto pro Monat und wird parallel zur regulären Miete verrechnet.

- **Vermietete Gegenstände:**

- Sofa & Wohnzimmertisch
- Esstisch inkl. Stühle
- Einbauschrank PAX-System
- Schrank für Jacken
- Schuhschrank
- Bettkasten & Nachttisch



KAUTION



— KAUTIONSHÖHE

Die Kautionshöhe beträgt jeweils 3x Brutto Monatsmieten des Objektes. In diesem Falle beläuft sich daher die Kaution auf xxx €. Dieser Betrag ist bei Vertragsabschluss binnen x Tagen auf eine eigenen Kautionskonto einzuzahlen.

— 100% SICHER VERANLAGT

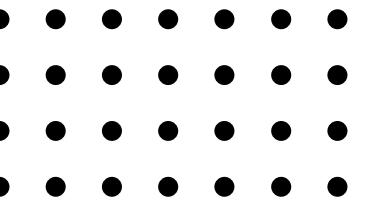
Ihre Kaution wird von uns risikofrei zu tagesaktuuellem Zinssatz auf einem eigenen Kautionskonto deponiert. Sie haben jederzeit das Recht auf eine Einsicht in dieses Konto. Ihre Kaution ist von der österreichischen Einlagensicherung zu 100% gedeckt.

— RÜCKERSTATTUNG DER KAUTION

Bei Beendigung des Mietverhältnisses bekommen Sie Ihre Kaution inkl. zwischenzeitlichen Zinserträgen von uns zu 100% rückerstattet. Wir behalten uns allerdings das Recht vor, potentielle von Ihnen verursachte Schäden oder auch Mietrückstände von der Kaution abzuziehen und im Falle einer nicht ausreichenden Deckung der Kosten eine Nachverrechnung zu veranlassen.



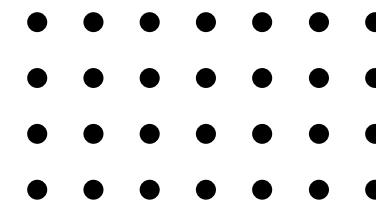
GRUNDREINIGUNG



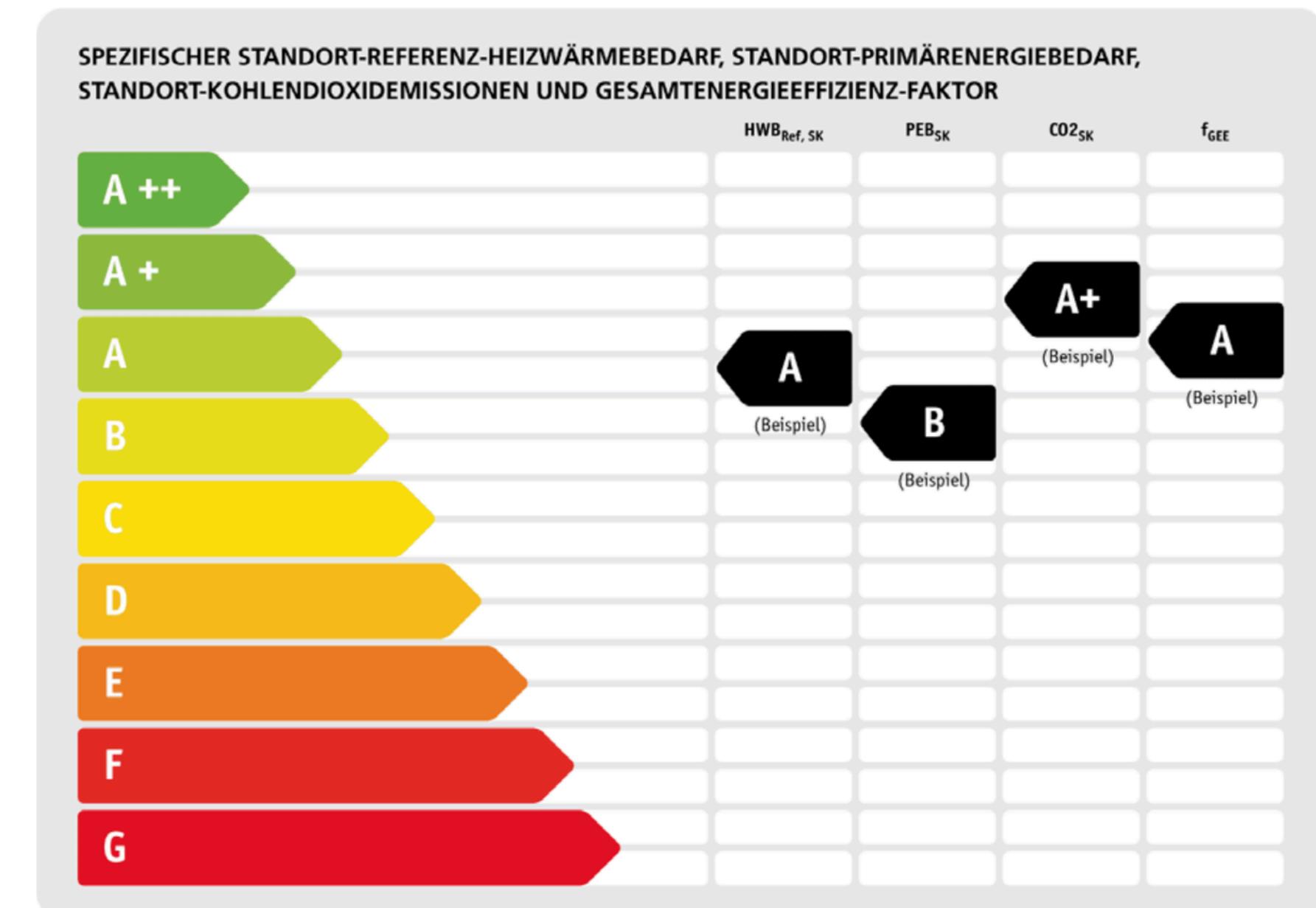
Bei Mietbeginn wird die Wohnungseinheit modernisiert und besenrein übergeben, sodass Sie in ein gepflegtes Zuhause einziehen können. Am Ende des Mietverhältnisses wird eine professionelle Grundreinigung, einschließlich Desinfektion, durchgeführt, um die Wohnung in einwandfreiem Zustand zu hinterlassen. Der Preis für diese Grundreinigung beträgt einmalig pauschal 150,- € (brutto) welcher bereits bei Mietbeginn vom Mieter eingehoben wird. So sind alle Kosten gedeckt und es entstehen keine Nachverrechnungen bei Mietende. Bitte beachten Sie, dass diese Grundreinigung jedoch nicht von der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen und besenreinen Übergabe der Wohnung entbindet.



ENERGIEAUSWEIS



Der Energieausweis dieser Immobilie liefert wichtige Informationen zur Energieeffizienz und dem Energieverbrauch. Er gibt Aufschluss über den Energiebedarf des Gebäudes und bewertet ihn in eine Energiekennzahl, die Ihnen hilft, den Verbrauch sowie die damit verbundenen Kosten besser einzuschätzen. Ein niedriger Energieverbrauch bedeutet nicht nur geringere Betriebskosten, sondern auch eine bessere Umweltbilanz. Der Energieausweis wird regelmäßig aktualisiert und ist für alle Immobilien von Bedeutung, die vermietet oder verkauft werden. So erhalten Sie transparent Informationen über die energetische Qualität der Immobilie und können zukünftige Ausgaben besser planen.





LION REAL ESTATE GMBH

**“LIVE
LIKE A
LION”**

Kontakt

📞 +43 660 215 11 31

🌐 rgruber@lionreal.at

📍 Dr. Gschmeidlerstraße 43
3500 Krems



Reinhard Gruber
Geschäftsführer