

Panoramaleben am Donauufer: Luxusresidenzen mit Blick auf Krems und Stift Göttweig



Objektnummer: 73254

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steindlstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	144,44 m ²
Keller:	5,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

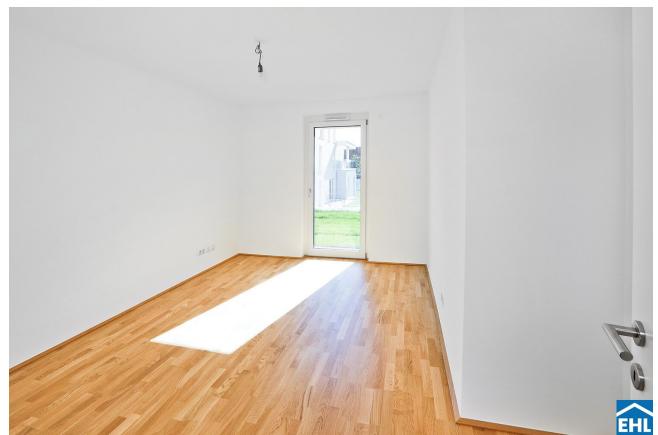




EHL



EHL



EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



©SQUAR
EHL



©SQUAR
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Unverbindliche Planzeichnung. Änderungen während der Bauausführung infolge der Befindlichkeit, bauaufsichtlicher und kommunaler Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Inventarlisten und Durchgangsmaßen, Fenster-/Fensterrahmen und Architekturteile, Höhengangarten beziehen sich auf FOK, Lüngen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumassen. Gartenflächen sind im wesentlichen eben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Naturnahle erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Beton-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschriftung. Durchlassen sind optional (auf Sonderanfrage).

ETV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Fixverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenröhre
TVL	TVL - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehflügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehflügel
LV	Leerverrohrung	BRÜ	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberflächen	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigparapethöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Poterie	K	Kühlschrank



SUBA
Wohnen. Werte. Wohlbefinden.
SUBA AG
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien
www.suba.at
Telefon: +43 1 580 10

**VILLENDORF
ENSEMBLE AM STEINDL**

KREMS - WACHAU
Steindlstraße, 3500 Krems

**VILLA 4
EG
TOP 2**
4-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 96,63 m²
TERRASSE: 24,84 m²
GARTEN: 144,44 m²
RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 4

SCHNITT
Maßstab: 0,00 - 1,00 - 2,00
Datum: 01.08.2023 Index A

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER www.mjma.com
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Wohnkomfort der Extraklasse: Ensemble Krems mit Weitblick!

Willkommen in dem einzigartigen Wohnprojekt "Ensemble Krems", welches luxuriöses Wohnen mit modernster Energieeffizienz vereint. Erleben Sie exklusives Ambiente in sieben stilvollen Villen, die insgesamt 62 exklusive Eigentumswohnungen beherbergen. Am Südhang entlang platziert, garantiert Ihnen jede der Einheiten einen atemberaubenden Panoramablick auf die Donau und das majestätische Stift Göttweig. Dieses herausragende Projekt besticht durch eine erstklassige Lage, ein durchdachtes CO2-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept sowie eine nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnphilosophie.

Das Projekt im Überblick:

- 62 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2-4 Zimmer
- 38 - 108m² Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon
- 90 Tiefgaragenplätze teilweise mit E-Mobility
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Einlagerungsräume für jede Wohnung

Ein Projekt für die Gemeinschaft

- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Spiel-Bereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze

Modernste Ausstattung & außergewöhnliches Energiekonzept

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort aufgrund eines durchdachten, modernen Wohnkonzepts. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden. Ergänzt wird dieses technologische Highlight durch Luftwärmepumpen sowie großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Darüber hinaus verfügen sämtliche Wohnungen über großzügige Freiflächen.

- CO2 -optimiertes Energie- und Gebäudekonzept
- Thermische Bauteilaktivierung
- Photovoltaik
- Erdwärmesonden
- Wärmepumpe und Dachbegrünung
- Lackierter Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Marken wie Laufen, Kaldewei und Grohe
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster



- Außenliegender Sonnenschutz

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos außer bei: Villa 2-Top 6, Villa 4-Top 2, Villa 5-Top 5.

Die Lage – Eleganz in Grünruhelage

Neben der beeindruckenden Ausstattung und Energieeffizienz punktet dieses Wohnprojekt mit seiner Lage. Trotz idyllischer Grünruhelage sind Sie nur 16 Gehminuten von der historischen Kremser Altstadt entfernt. Darüber hinaus finden sich in der Nähe zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die den Alltag hier besonders komfortabel gestalten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 1405
- Buslinie 4

Erleben Sie exklusives Wohnen, das Luxus, Nachhaltigkeit und erstklassige Lage harmonisch vereint. Sichern Sie sich Ihren Platz in diesem einmaligen Wohnprojekt und werden Sie Teil einer exklusiven Gemeinschaft, die Eleganz und Lebensqualität schätzt.

3% Kundenprovision

Fertigstellung: 4. Quartal 2024

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN