# Renditestarke Vorsorgewohnungen in Krems




**Objektnummer: 73431**

**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:** | 63,34 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Garten:** | 160,76 m² |
| **Keller:** | 5,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaufpreis:** | 352.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

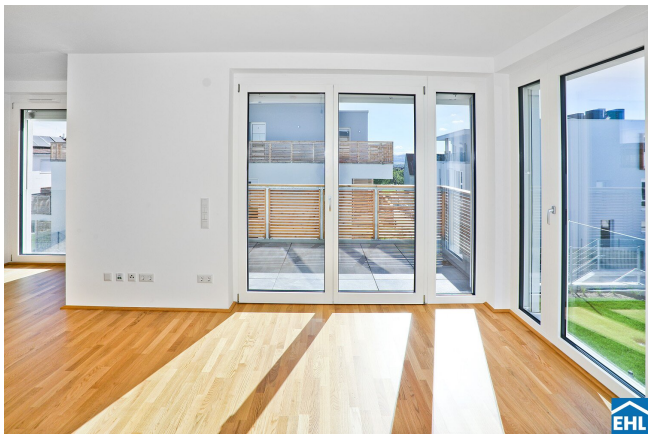


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



















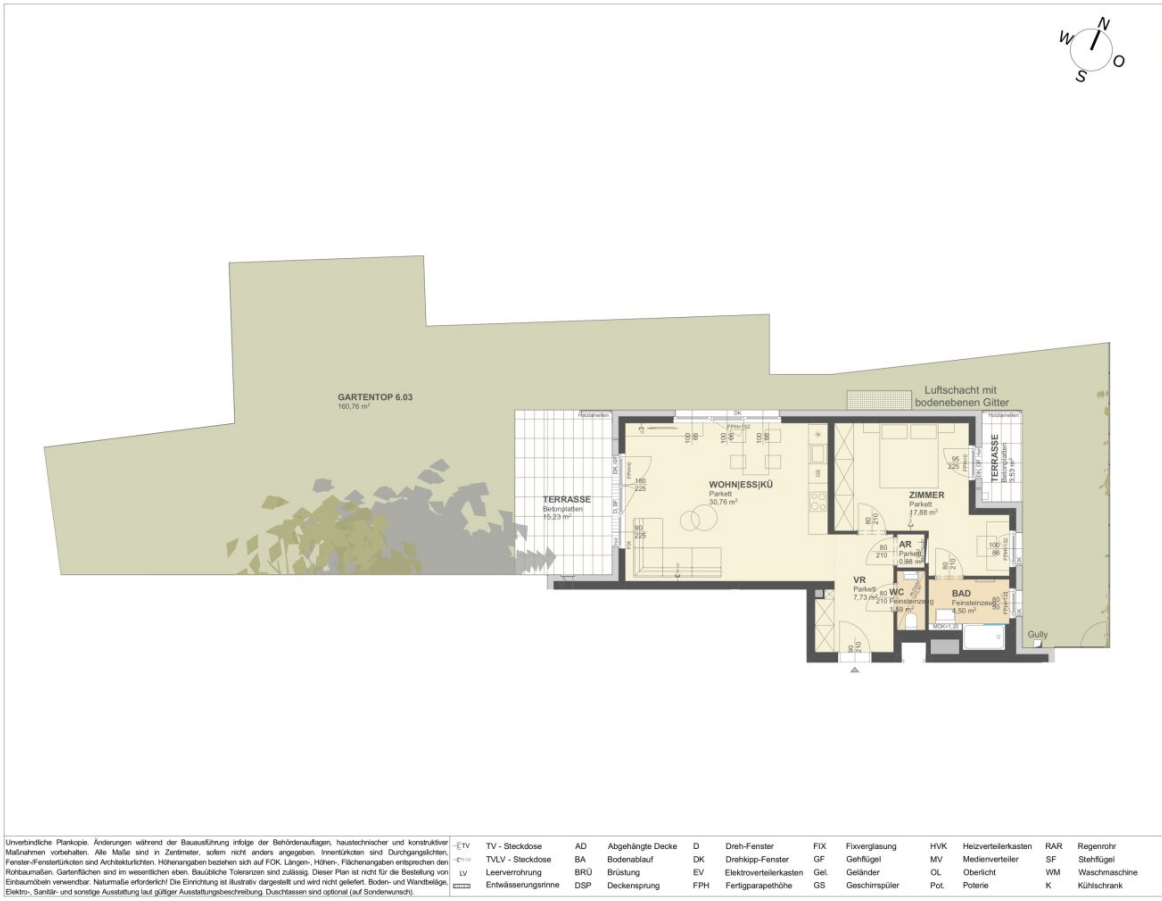













SÜBA
Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SÜBA AG
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien
www.sueba.at
Telefon: + 43 1 580 10

**VILLENDORF**
**ENSEMBLE AM STEINDL**
KREMS - WACHAU
Steindlstraße, 3500 Krems

VILLA 6
EG
TOP 3
2-ZIMMER

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE: | 63,34 m² |
| TERRASSE: | 18,76 m² |
| GARTEN: | 160,76 m² |
| RAUMHÖHE: | 252 cm |


LAGEPLAN


VILLA 6


SCHNITT

Maßstab: o.M.
0 1 2

Datum: 01.08.2023 Index A

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenlichten sind Durchgangslichten. Fenster-/Fenstertürlichten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Gartenflächen sind im wesentlichen eben. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Duschtassen sind optional (auf Sonderwunsch).

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

MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.ma

EHL

# Objektbeschreibung

**Höchster Wohnkomfort und nachhaltige Vermietung**

Herzlich willkommen im außergewöhnlichen Wohnbauprojekt "Ensemble Krems", welches gehobenes Wohnen mit modernster Energieeffizienz für eine renditestarke Vermietung vereint. Entdecken Sie exklusives Ambiente in sieben eleganten Villen, die insgesamt 62 exklusive Eigentums- sowie Vorsorgewohnungen beherbergen. Die Südhanglage verspricht einen atemberaubenden Panoramablick auf die Donau und das majestätische Stift Göttweig. Ihre künftigen Mieter profitieren außerdem von einer erstklassigen Lage, einem durchdachten, CO2-optimierten Energie- und Gebäudekonzept sowie einer nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnphilosophie.

**Das Projekt**

- 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

- Spielbereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze

**Die Ausstattung**

Genießen Sie höchsten Wohnkomfort dank eines durchdachten, modernen Wohnkonzepts. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden, ergänzt durch Luftwärmepumpen und großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Jede Wohnung verfügt zudem 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

In diesem Projekt werden Luxus, Nachhaltigkeit und erstklassige Lage vereint. Sichern Sie sich Ihre Vorsorgewohnung in diesem einmaligen Investmentprojekt.

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 237.000,- bis EUR 804.000,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 10,50 bis EUR 13,00 netto/m²

**3% Kundenprovision**

**Bereits fertiggestellt.**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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**

**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.