

## Exklusives Ambiente: einzigartige Vorsorgewohnungen zur intelligenten Vermietung

Rendite  
im  
Fokus!



Objektnummer: 73427

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Steindlstraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau          |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 103,69 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 9,46 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58                          |
| Kaufpreis:                    | 804.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



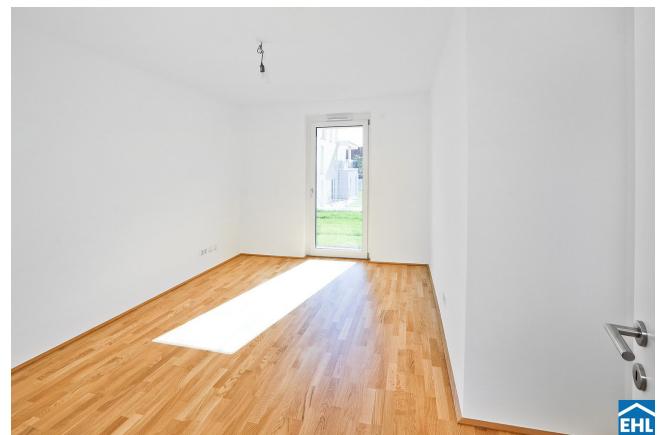
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL

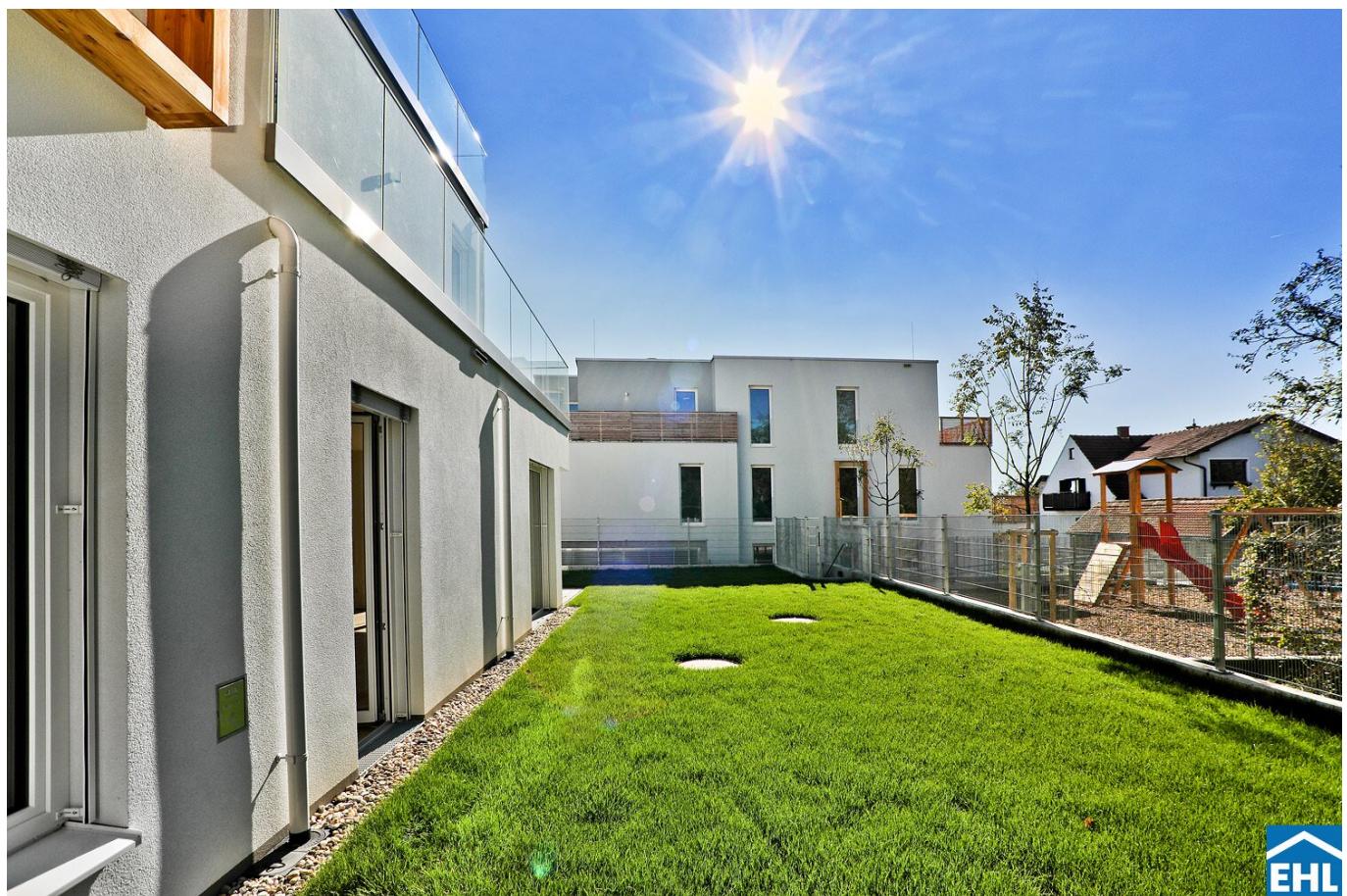


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SUBA AG

Wipplingerstraße 35

A-1010 Wien

www.suba.at

Telefon: +43 1 580 10

**VILLENDORF  
ENSEMBLE AM STEINDEL**

KREMS - WACHAU

Steindlstraße, 3500 Krems

**VILLA 5**

**DG  
TOP 9**

4-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 103,69 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 64,91 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE: 254,5 cm



SCHNITT  
Maßstab: 0,0 M.  
0 1 2

Datum: 01.08.2023 Index A

MJM  
ARCHITEKTEN  
MAURER & PARTNER www.mjma.com



Unverbindliche Packliste. Änderungen während der Bauausführung infolge der Befindenslage, bautechnischer und künstlerischer Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Inventarlisten und Durchgangslisten, Fenster-/Fensterrückwand- und Architekturelemente, Höhengaben beziehen sich auf FOK, Lüngen, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Gartenflächen sind im wesentlichen eben. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Naturnahle erforderlich! Die Einrichtung ist illustriert dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Duschkabinen sind optional (auf Sonderanfrage).



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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 - 108m<sup>2</sup> 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

- 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/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: 4. Quartal 2024**

**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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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