

Eleganz in Grünruhelage: Krems als ideale Lage für Ihr Investment



Objektnummer: 73401

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: | 77,11 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 144,49 m ² |
| Keller: | 3,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 26,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58 |
| Kaufpreis: | 433.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



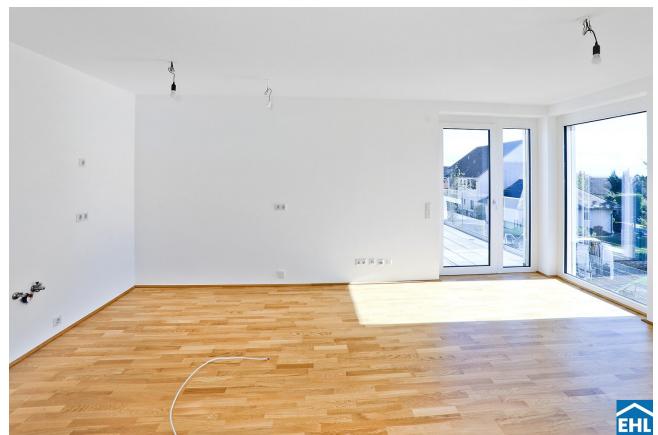
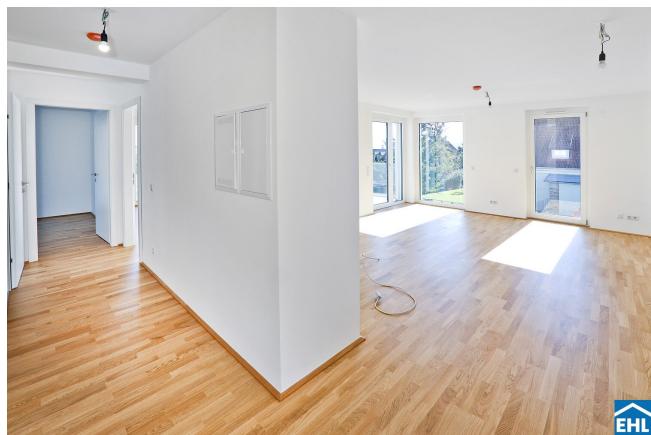
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













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 3
EG
TOP 3
3-ZIMMER**

WOHNFÄLCE: 77,11 m²
TERRASSE: 9,10 m²
GARTEN: 144,49 m²
RAUMHÖHE: 252 cm



SCHNITT
Maßstab: 1:50
0 1 2
Datum: 01.08.2023 Index A

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER www.mjma.com
EHL

Unverbindliche Pläcke. Änderungen während der Bauausführung infolge der Befehlsabfugen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenräumen und Durchgangsräumen, Fenster-/Fensterrücksichten und Architekturteile. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen-, Flächengrößen entsprechen den Rohbaumaßen. Gartenflächen sind im wesentlichen eben. Bauteiltoleranzen 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 - 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

- 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

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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