# Erstbezug Zwei Zimmer Wohnung mit geräumiger Terrasse



Objektnummer: 5908/1166

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Bründlgraben 45

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3500 Krems an der Donau

Baujahr: 2025

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Nutzfläche: 51,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 4,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 23,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0,63Gesamtmiete1.125,32 ∈Kaltmiete (netto)895,52 ∈Kaltmiete1.023,02 ∈

**Betriebskosten:** 127,50 € **USt.:** 102,30 €

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Andreas Stadler** 





















# Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



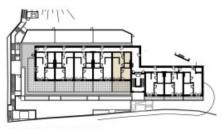
# STRAUSS

#### BAUKÖRPER 01 - TOP 129 - Ebene 3

Wohnfläche 51,00 m<sup>2</sup> Kellerabteil 4,00 m<sup>2</sup> Terrasse 21,51 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT



**GRUNDRISS BK 01** 



SCHNITT BK 01

## Beilage ./2



1	2	3	4	5m	M
milion				200	

Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblerung - ausgenommer Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - int richt Bestandtell des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Verputz und Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Etwaige Bodenabläufe und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Inr enbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erforde Projekt Wohnhausanlage WOHNUNGSPLAN: TOP 129 E3

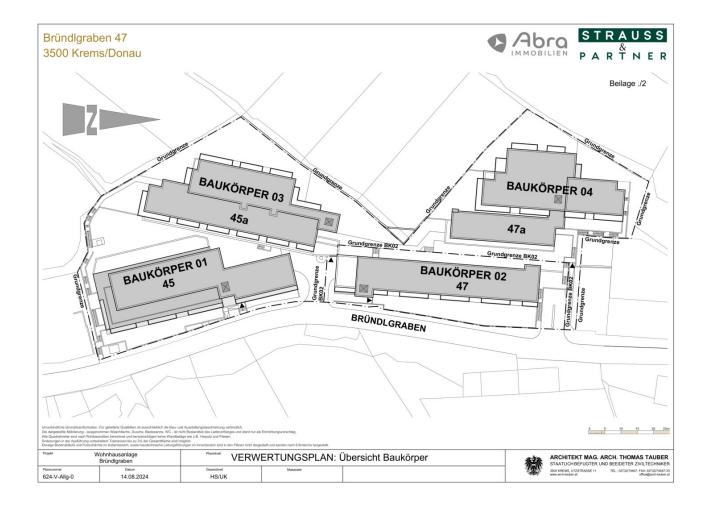




## ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-lauber.at

TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33 office@arch-tauber.at



# **Objektbeschreibung**

## Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes

Das Projekt DANUBE HILLS mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau bietet besonderen Flair und modernsten Komfort.

Die Wohnhausanlage umfasst in Summe 110 Wohnungen mit 137 PKW-Stellplätzen und 6 Motorrad-Abstellplätzen.

Jede Einheit verfügt über eine Außenfläche (Garten, Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia) sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnungen sind umgeben von Grünflächen und Weingärten.

### **DANUBE HILLS bietet weiters:**

- · Parkettböden aus Natureiche
- Nassräume mit Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärkeramik
- alle Wohnungen sind mit Küchen ausgestattet, weitere Möblierungen/Ausstattung auf Anfrage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Wärme und Warmwasser mittels Biomasse-Fernwärme CO2-neutral
- Klimatisierung im DG möglich
- Glasfaseranbindung
- Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage

- Photovoltaikanlage Versorgung der Allgemeinfläche
- Allgemeine Flächen samt Spielplätzen
- Nachhaltige Baustoffe und teilweise Dachbegrünung
- ESG-Zertifiziert, errichtet mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima-aktiv Silber und EU-Taxonomie-konform
- bezugsfertig

Trotz der erholsamen und ruhigen Lage verfügt es mit der nahegelegenen Auffahrt Krems auf die S5 – Stockerauer Schnellstraße über eine optimale Anbindung an St. Pölten und Wien.

Der in wenigen Minuten erreichbare Bahnhof bietet zahlreiche Anbindungen in die Großstädte Wien und St. Pölten. Man verspürt das Lebensgefühl einer historischen Stadt mit Charakter, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahen gelegenen Großstädte verzichten zu müssen.

In direkter Nähe befinden sich sämtliche Nahversorger, wie das beliebte Einkaufzentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.250m Apotheke <1.525m Klinik <2.025m Krankenhaus <1.125m

## Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <1.200m Universität <1.575m Höhere Schule <1.425m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <625m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <600m

## Sonstige

Geldautomat <1.025m Bank <725m Post <1.525m Polizei <1.375m

## Verkehr

Bus <200m Autobahnanschluss <800m Bahnhof <1.700m Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap