Ihre Tochter / Ihr Sohn studiert in Krems? Investieren Sie in eine hochwertige Eigentumswohnung!

Objektnummer: 5908/1277

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,05 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	266.200,00 €
Betriebskosten:	105,13 €
USt.:	10,51 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: Anlegerpreis: Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Stadler

ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

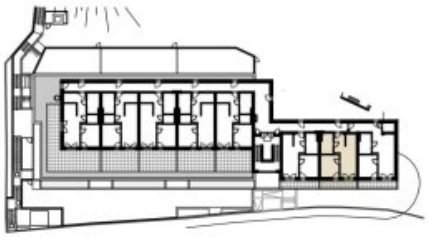
STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01 - TOP 127 - Ebene 3

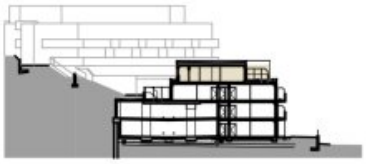
Beilage ./2

Wohnfläche	42,12 m²
Kellerabteil	4,00 m²
Balkon	8,03 m²

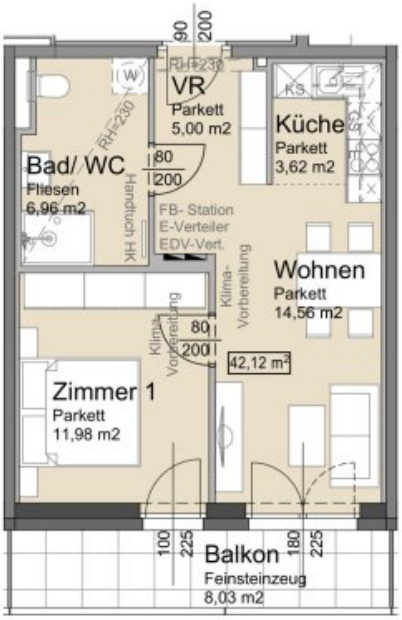
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil 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 Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Planinhalt		
Wohnhausanlage Bründlgraben	WOHNUNGSPLAN: TOP 127 E3		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab
624-V-BK01-T27	14.08.2024	HS/UK	

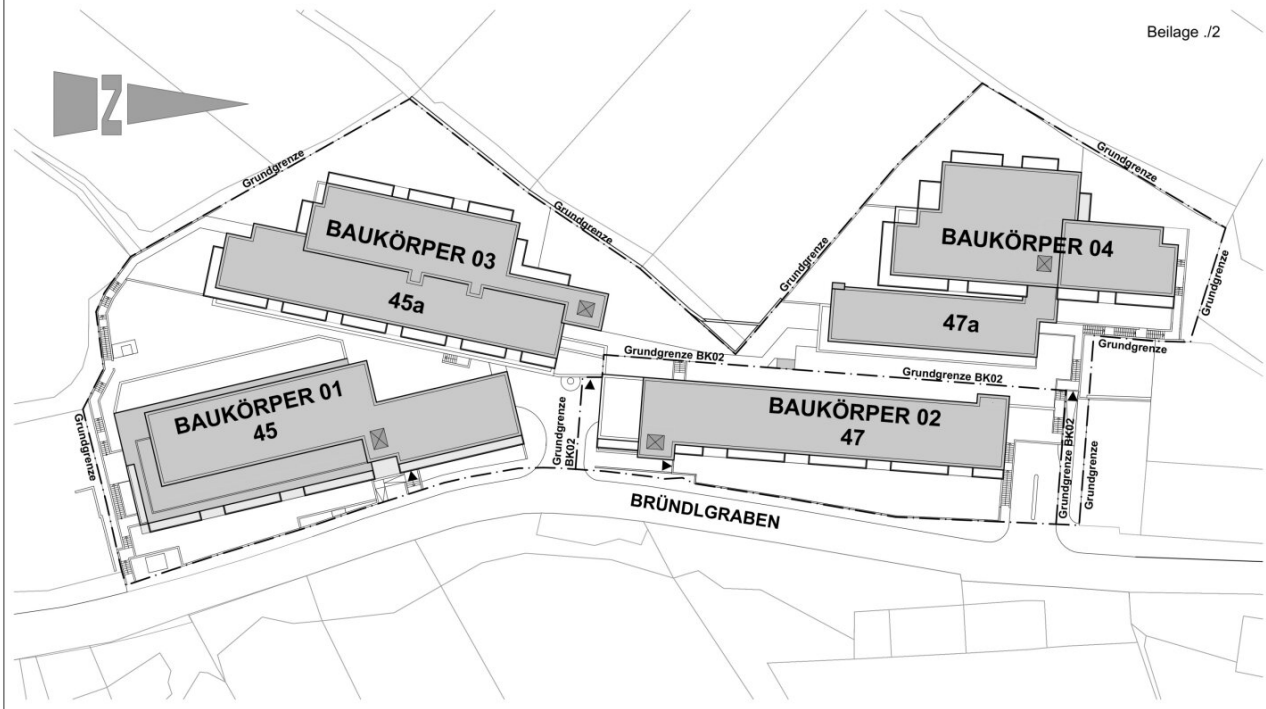
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.at
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

Beilage ./2



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil 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 Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt	VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab
624-V-Allg-0	14.08.2024	HS/UK	

ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.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.

Schöne, sichere Umgebung, gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Innenstadt und Hochschulen sind mit dem Rad schnell erreichbar. Für persönliche PKWs ist ein Garagenplatz ankaufbar/anmietbar.

Die Neubau-Wohnungen in Danube Hills bestechen durch Top-Qualität und durchdachte Grundrisse.

Ihre Vorteile als Anleger:

- Attraktive Ausstattung mit Balkon, Fußbodenheizung, Parkett, Einbauküche
- klimaaktiv Silber - geringe Betriebskosten
- Sehr gut vermittelbar mit Wertsteigerungspotential

Das Video zu der Wohnung finden Sie hier.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock mit Lift.

Eine vom Tischler angefertigte Einbauküche unterstreicht den hohen Baustandard.

Himmelsrichtung: SÜD-OST.

Die Wohnung wird unmöbliert vermarktet.

Für unverbindliche Besichtigungen und jegliche Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.425m
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