

## **Traumhafte Luxus-Vier-Zimmerwohnung in den Danube Hills**



**Objektnummer: 5908/1227**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Bründlgraben 45A            |
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau     |
| Baujahr:                      | 2025                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 110,39 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 110,39 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Garten:                       | 117,89 m²                   |
| Keller:                       | 17,93 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 23,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,63              |
| Kaufpreis:                    | 943.200,00 €                |
| Kaufpreis / m²:               | 5.798,95 €                  |
| Betriebskosten:               | 331,17 €                    |
| USt.:                         | 33,12 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Stadler**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43664 3551068

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





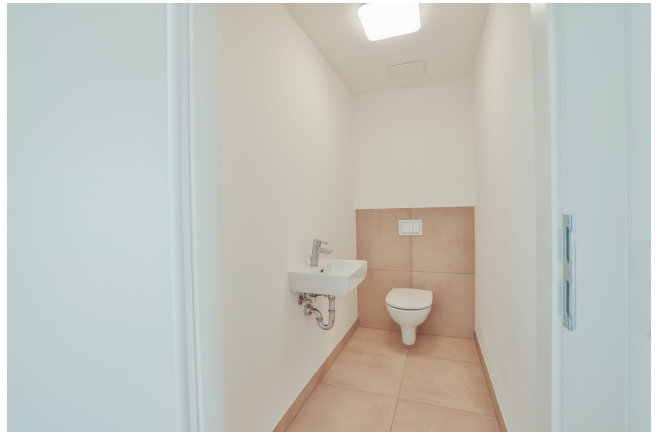












**STRAUSS**  
&  
PARTNER

Beilage ./2

This architectural floor plan shows the layout of the first floor. It features a large central hall with a staircase, several smaller rooms, and a large rectangular area on the left side, possibly a courtyard or a large room. The plan is detailed with walls, doors, and furniture placement.

**Balkon**  
Feinsteinzeug  
15.92 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**  
Feinsteinzeug  
3.53 m<sup>2</sup>

**Balkon**  
Feinsteinzeug  
7.77 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
Parkett  
12.77 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
Parkett  
12.64 m<sup>2</sup>

**Zimmer 3**  
Parkett  
14.20 m<sup>2</sup>

**Wohnen**  
Parkett  
31.82 m<sup>2</sup>

**Küche**  
Parkett  
3.36 m<sup>2</sup>

**Bad**  
Fliesen  
6.04 m<sup>2</sup>

**WC**  
Fliesen  
2.24 m<sup>2</sup>

**Bad**  
Fliesen  
3.20 m<sup>2</sup>

**VR**  
Parkett  
18.07 m<sup>2</sup>

**ABF**  
Parkett  
2.25 m<sup>2</sup>

**AR**  
Parkett  
2.25 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**  
Feinsteinzeug  
39.61 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse**  
extensives Gründach  
117.88 m<sup>2</sup>

|                                           |                     |                                                  |         |  |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|---------|--|
| Projekt<br>Wohnhausanlage<br>Bründigraben |                     | Planinhalt<br><b>VERWERTUNGSPLAN: TOP 327 E6</b> |         |  |
| Planummer<br>624-V-BK03-T27               | Datum<br>14.08.2024 | Gezeichnet<br>HS/UK                              | Maßstab |  |



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

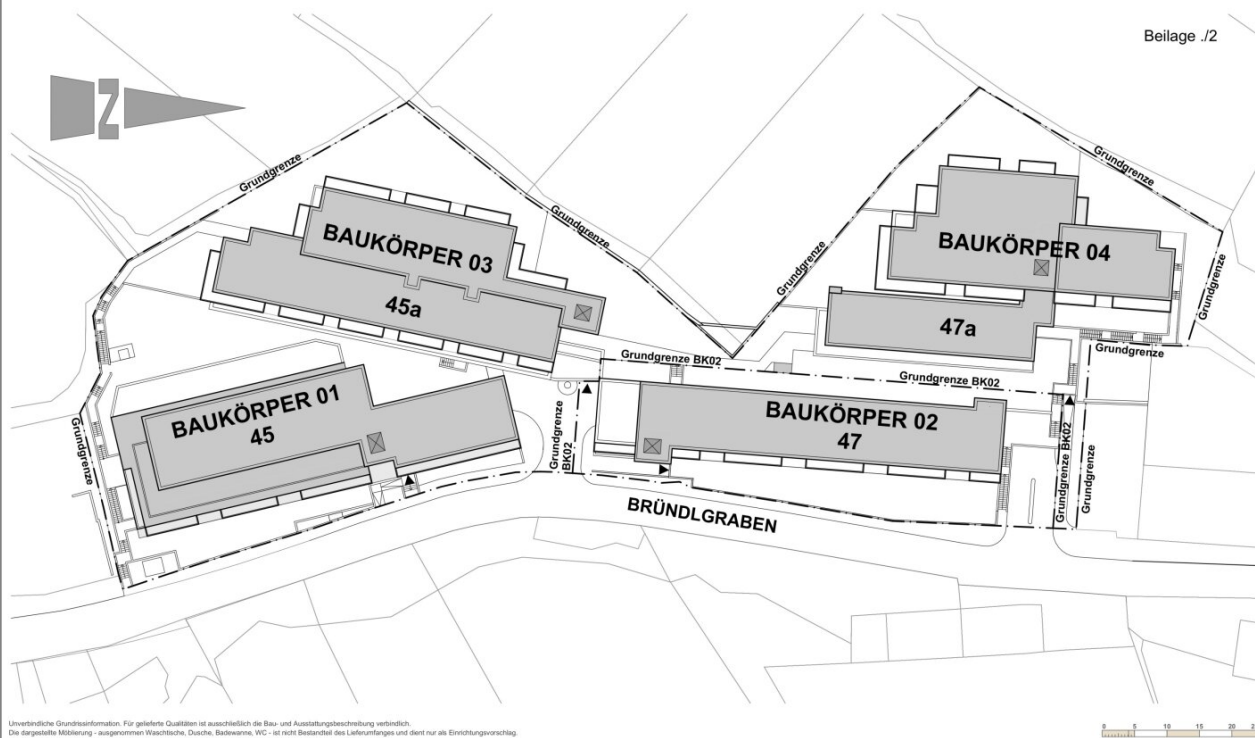
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33  
www.arch-tauber.at office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

Beilage ./2



Unveränderte Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbauflächen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie z.B. Verputz und Fliesen.  
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.  
Ebenige Bodenabstände und Putzschichten im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

|                                           |                     |                                                    |                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projekt<br>Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Datum<br>14.08.2024 | Planinhalt<br>VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper | Gezeichnet<br>HS/UK | Maßstab | <div data-bbox="1147 1102 1187 1146" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1197 1102 1439 1146" data-label="Text"> <p><b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b><br/>STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER<br/>3020 KREMS, LUTZSTRASSE 11<br/>www.arch-tauber.at</p> </div> |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes

Die exklusive Wohnhausanlage DANUBE HILLS mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau bietet besonderen Flair und modernsten Komfort.

Die Wohnhausanlage bietet 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 CO<sub>2</sub>-neutral
- Klimatisierung im DG möglich
- Glasfaseranbindung
- Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage

- Photovoltaikanlage – Versorgung der Allgemeinfläche und Energiegemeinschaft möglich
- 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 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 Einkaufszentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

### **Zu der von Ihnen gewählten Wohnung:**

Bitte entnehmen Sie die Eckdaten aus dem Inserat und gustieren Sie die Fotos.

Sehr gerne zeige ich Ihnen diese und auch andere Wohnungen vor Ort bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

Da nicht alle Wohnungen inseriert wurden, können Sie somit leichter die für Sie passende Wohnung finden.

Ebenso freue ich mich, Ihnen weiterführende Unterlagen zukommen zu lassen.

Als UNESCO Weltkulturerbe und wichtige Universitätsstadt ist Krems ein kulturelles und wissenschaftliches Zentrum Mitteleuropas – und wurde in diesem Zusammenhang mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität und auch zur zukunftsfähigsten Stadt Österreichs ausgezeichnet.

Krems weist eine überdurchschnittliche Dichte an Bildungseinrichtungen auf. Rund 31.000 Einwohnerinnen und Einwohnern stehen 15.000 Studierende und ca. 6.000 Schülern gegenüber.

Es gibt in Krems fünf Hochschulen und Universitäten. Eine Vielzahl der Studierenden kommt aus den unterschiedlichsten Teilen Österreichs und aus dem Ausland.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher enorm. Dieser Umstand macht Krems als Standort für ein Immobilieninvestment sehr interessant, stetig steigende Mieten sichern dieses Investment langfristig und nachhaltig ab. Erwähnt sei in diesem Zusammenhang die EGS-Zertifizierung, die Errichtung mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima aktiv Bronze und die EU-Taxonomie-Konformität.

Das antizyklische Investieren bietet viele Vorteile und sollte für Anleger das Gebot der Stunde sein.

Die Ansprüche an modernes Wohnen sind sehr hoch.

Daher verfügt jede Wohnung über eine Außenfläche, wie eine Loggia, Terrasse, Balkon oder Eigengarten, einen PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und barrierefreien Zugang.

Krems ist eine Stadt der kurzen Wege. Alle Bildungseinrichtungen sind mit dem PKW oder Rad in nur wenigen Minuten erreichbar. Das Universitätsklinikum Krems ist nur 1,4 km entfernt. Somit ist diese Wohnung auch für Studierende, Lehrende und Ärzte sehr interessant.

Ich hoffe, ich konnte Ihr Interesse an dieser neuen Wohnhausanlage wecken und würde mich sehr freuen, Ihre perfekte Wohnung zu finden.

## **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