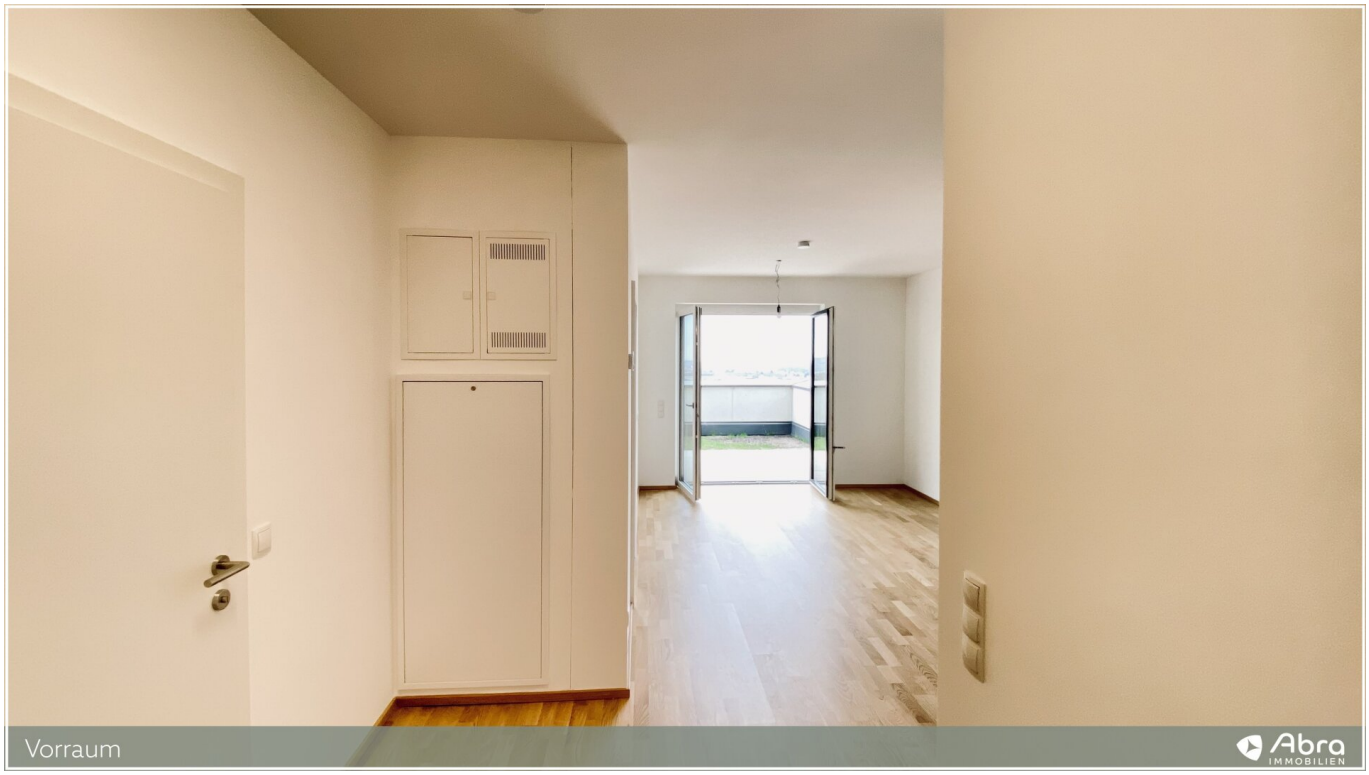
Elegante 2-Zimmerwohnung mit Terrasse und Grünfläche Fernblick



Objektnummer: 5908/1240

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 47A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,46 m²
Nutzfläche:	47,46 m²
Zimmer:	2
Garten:	15,59 m²
Keller:	3,14 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	758,75 €
Kaltmiete	908,18 €
Miete / m²	15,99 €
Betriebskosten:	149,43 €
USt.:	90,82 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis: 363.500,-- Anlegerpreis: auf Anfrage Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

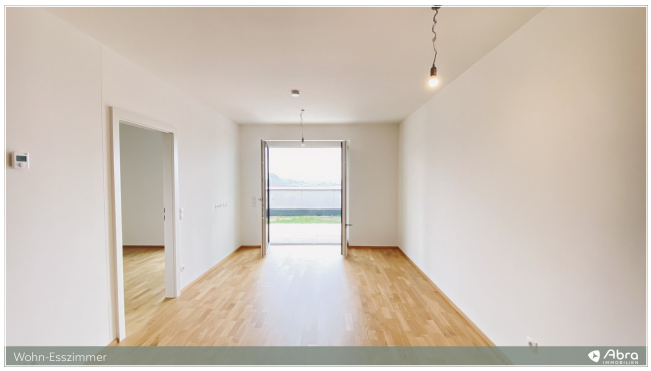
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

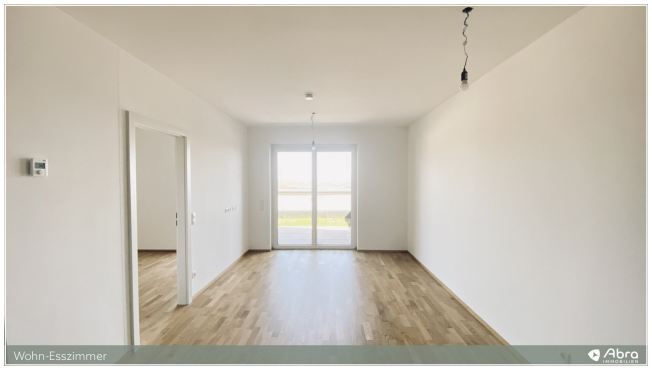
Ihr Ansprechpartner

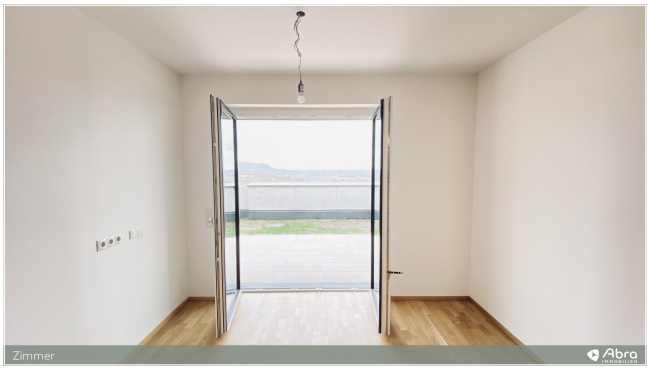

Wohn-Esszimmer


Küche

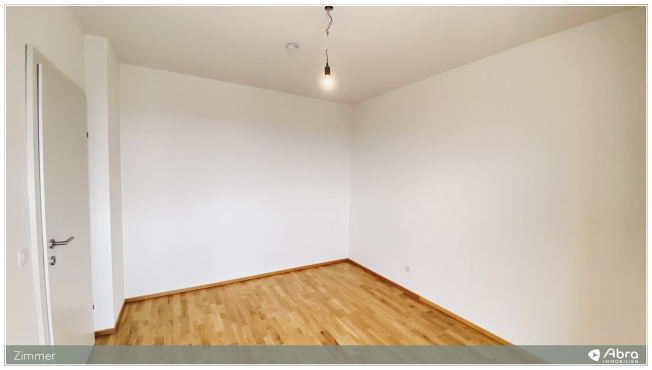

Wohn-Esszimmer


Wohn-Esszimmer


Wohn-Esszimmer


Zimmer

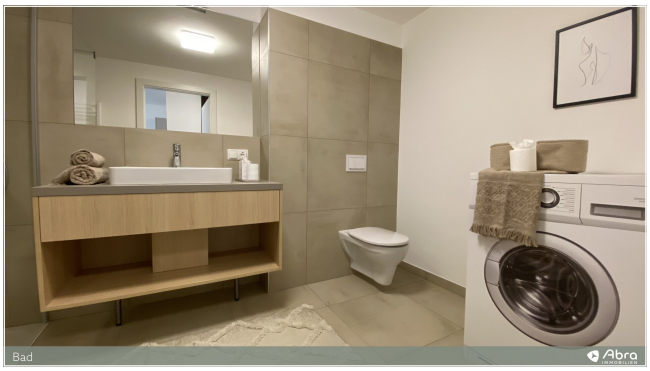

Loggia


Zimmer


Zimmer


Bad
Abra
IMMOBILIEN

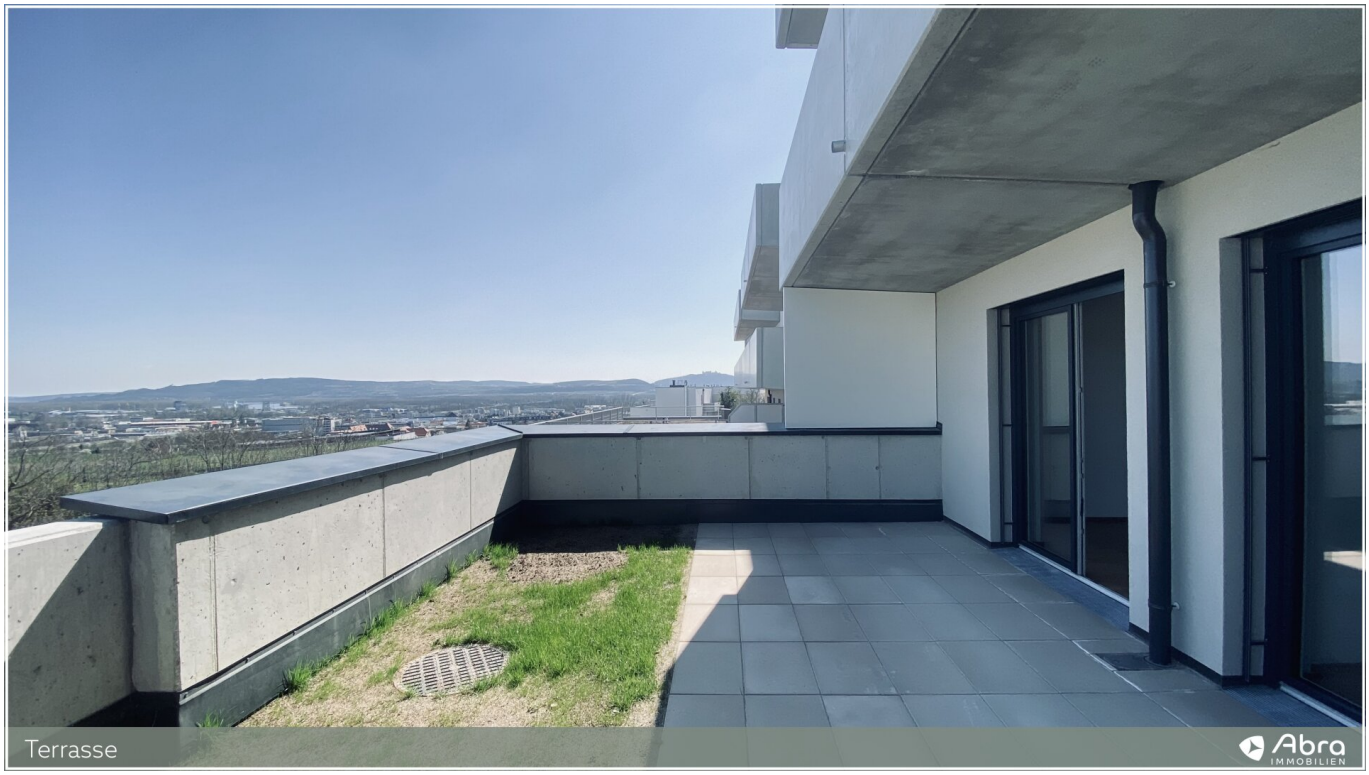

Bad

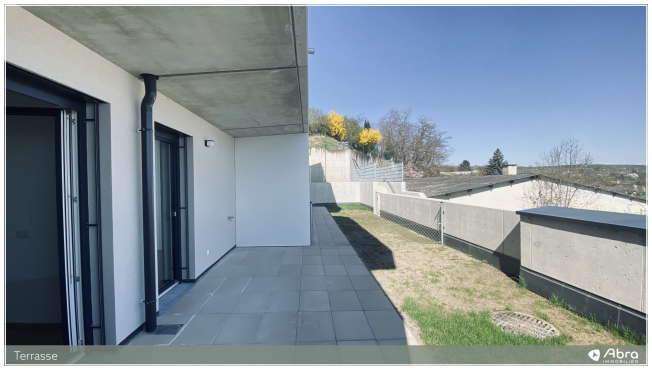

Bad


Bad
Abra
IMMOBILIEN


Bad


Terrasse


Terrasse
Abra
IMMOBILIEN


Terrasse
Abra


Abra


Abra
IMMOBILIEN


2 WE
Bründlgrab
Abra

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

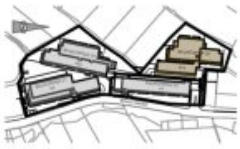
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

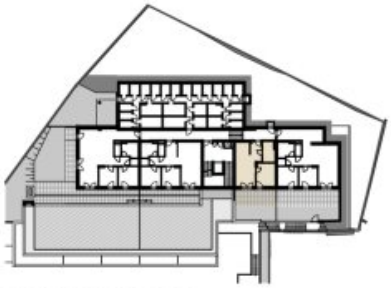
BAUKÖRPER 04 - TOP 413 - Ebene 7

Beilage ./2

Wohnfläche	47,46 m²
Kellerabteil	3,14 m²
Loggia	12,31 m²
Terrasse	6,85 m²
Eigengarten	15,59 m²



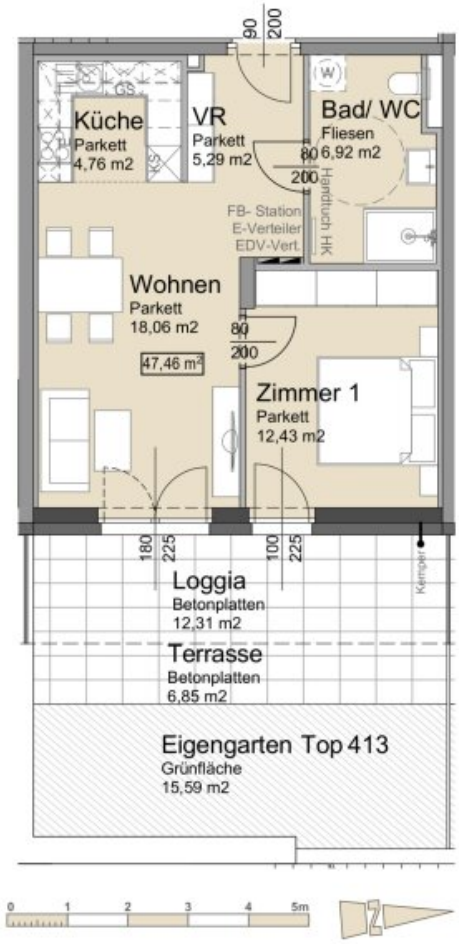
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 04



SCHNITT BK 02+04



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 413 E7		
Plannummer	**Datum**	**Gezeichnet**	**Massstab**
624-V-BK04-T13	14.08.2024	HS/UK	

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

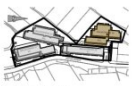
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

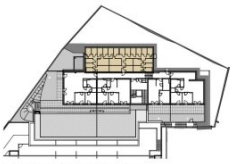
BAUKÖRPER 04 - Ebene 7

Beilage ./2

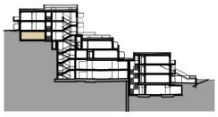
Kellerabteile TOP 401-426



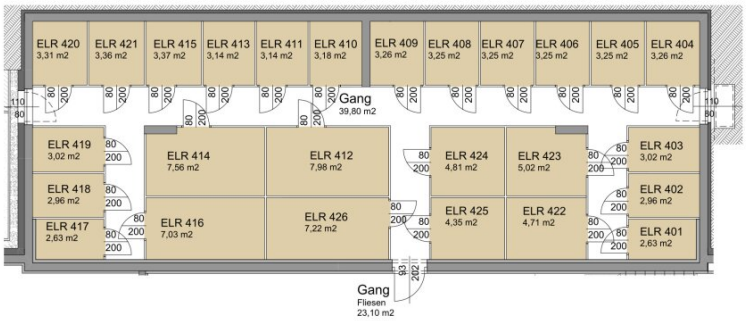
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 02 E3



SCHNITT BK 02+04



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 Wandbeilage 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: BK04 Ebene 7 - Einlagerungsräume		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab		
Beilage2_ALLG_ELR4	19.11.2024	HS/UK			

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

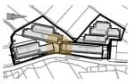
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01,02,03,04 - Ebene 1

Beilage ./2

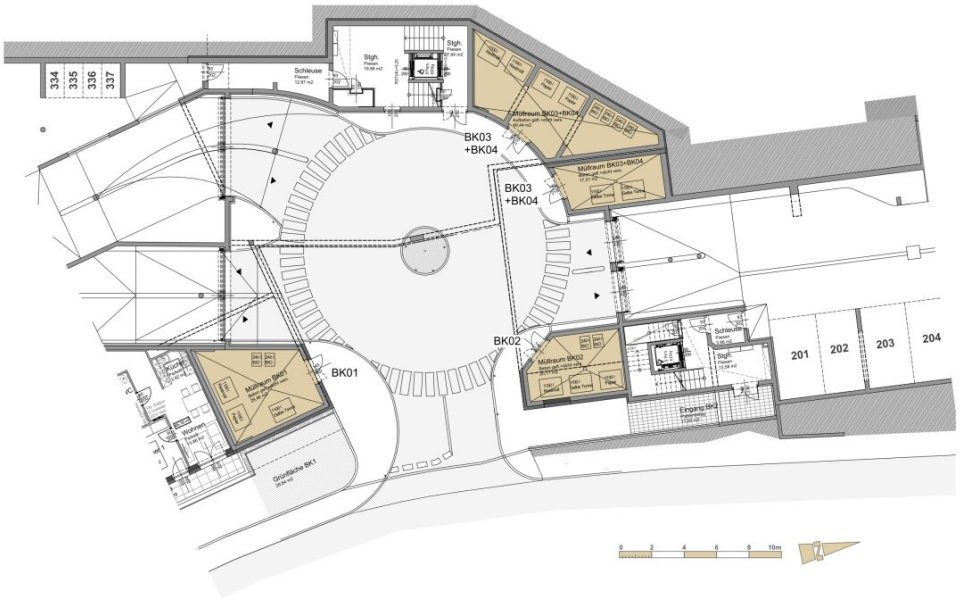
Müllraum BK01	29,46 m²
Müllraum BK02	20,77 m²
Müllraum BK03+04	17,21 m²
Müllraum BK03+04	40,44 m²



ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03



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 Wandbeilage 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		VERWERTUNGSPLAN: BK01+BK02+BK03+BK04 Ebene 1 - Müllräume		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab	
Beilage2_ALLG_MR	19.11.2024	HS/UK		

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

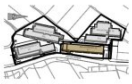
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

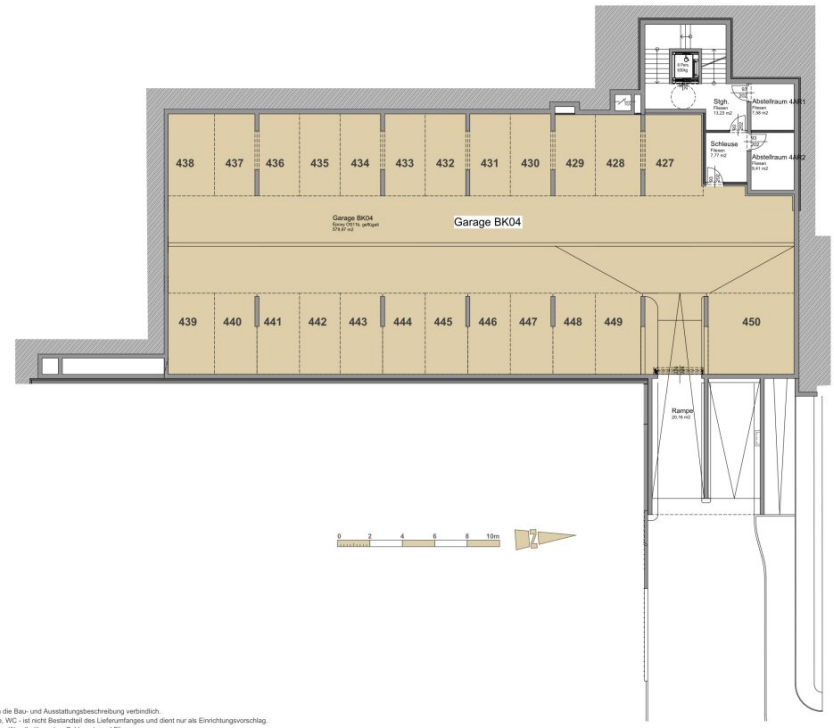
Beilage ./2

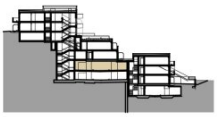
BAUKÖRPER 04 - Ebene 3

Tiefgarage 579,97 m²
KFZ-Stellplätze 24 Stk.



ÜBERSICHT





SCHNITT BK 02+04

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 Wandbeilage 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		VERWERTUNGSPLAN: BK04 Ebene 3 - Tiefgarage		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab	
Beilage2_ALLG_TG4.2	19.11.2024	HS/UK		

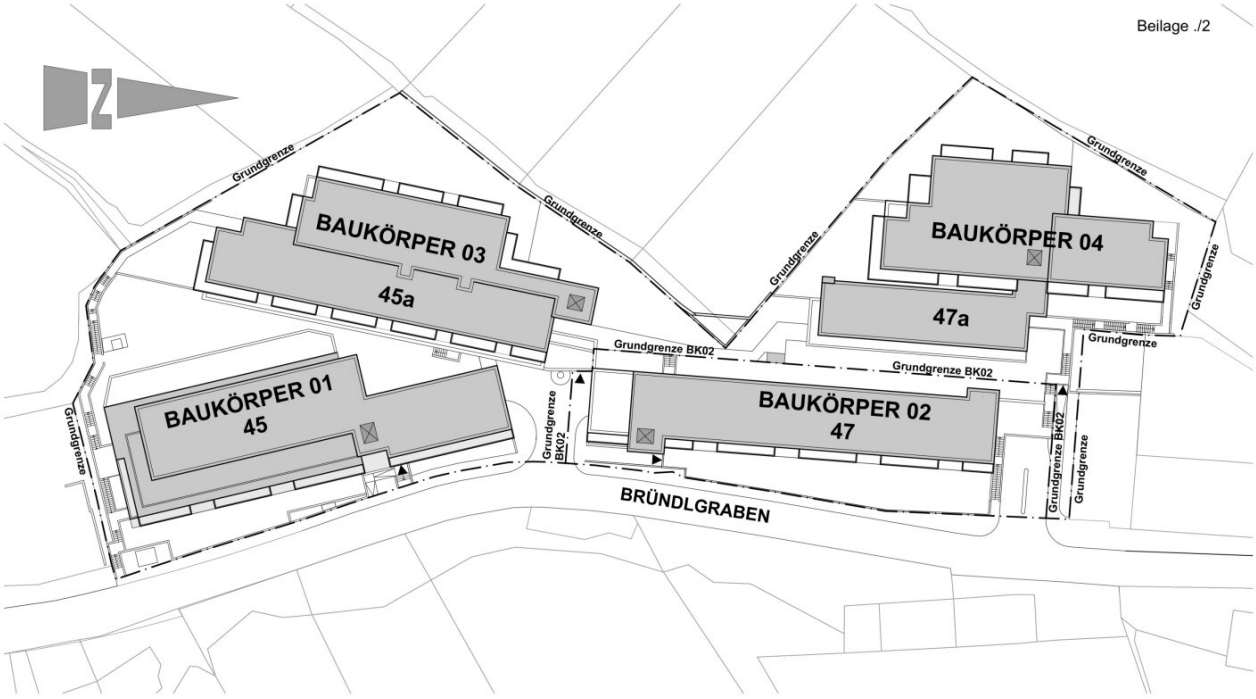
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
www.arch-tauber.at office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

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

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 CO2-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 Einkaufzentrum 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 Silber 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.

Drei Freiflächen für zwei Zimmer

Vor der Wohnung liegen eine überdachte Loggia, eine Terrasse und ein eigener Garten – alle Richtung Osten. Morgens frühstückt man in der Sonne, unter dem Dach der Loggia sitzt man auch bei Regen oder wenn es mittags zu heiß wird, und im Garten ist Platz für ein paar Kräuter oder einfach für die Füße im Gras. Aus dem Wohnraum und aus dem Zimmer tritt man direkt hinaus.

Innen bleibt es übersichtlich: ein heller Wohnraum, an den die Küche offen anschließt,

ein ruhiges Zimmer zum Schlafen, Bad mit WC und ein Vorraum, in dem die Jacken verschwinden. Rund 47 m², die kaum Arbeit machen – die Zeit, die dabei übrig bleibt, verbringt man draußen.

Der Lift bringt Sie samt Einkäufen bis auf Ihre Ebene, was nicht in die Wohnung soll, kommt ins eigene Kellerabteil 413. Optional steht der PKW-Abstellplatz 430 in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Kosten: 110,--/Monat brutto. Altstadt und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreicht, die Wachau beginnt hinter dem letzten Weingarten.

Für wen das gedacht ist: für alle, die drinnen kompakt und draußen großzügig wohnen wollen.

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 <1.275m
Apotheke <1.575m
Klinik <2.050m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Schule <650m
Kindergarten <1.175m
Universität <1.600m
Höhere Schule <1.450m

Nahversorgung
Supermarkt <650m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige
Geldautomat <1.075m
Bank <750m
Post <1.550m
Polizei <1.400m

Verkehr
Bus <175m
Autobahnanschluss <825m

Bahnhof <1.725m
Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap