

**Kurzzeitvermietung von drei Monaten bis zu fünf Jahren.
Voll möblierte 2-Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse
Neubau Erstbezug**



Objektnummer: 5908/1176

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,08 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	26,05 m ²
Keller:	2,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.064,00 €
Kaltmiete (netto)	899,00 €
Kaltmiete	1.049,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

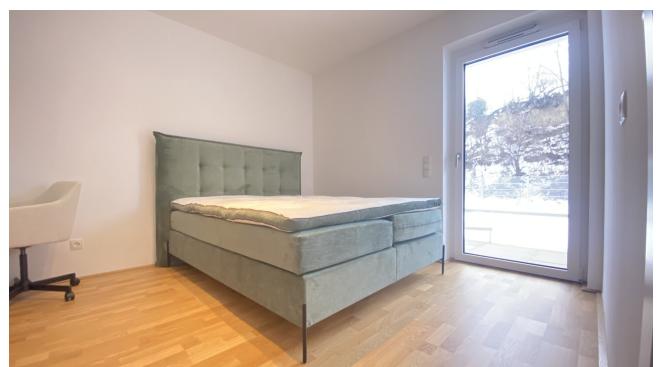
Ihr Ansprechpartner



Andreas Stadler

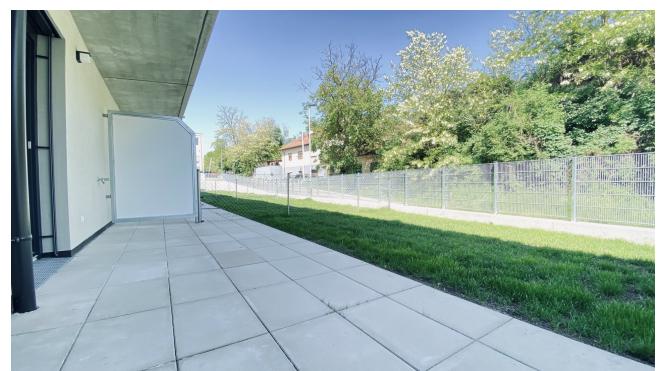
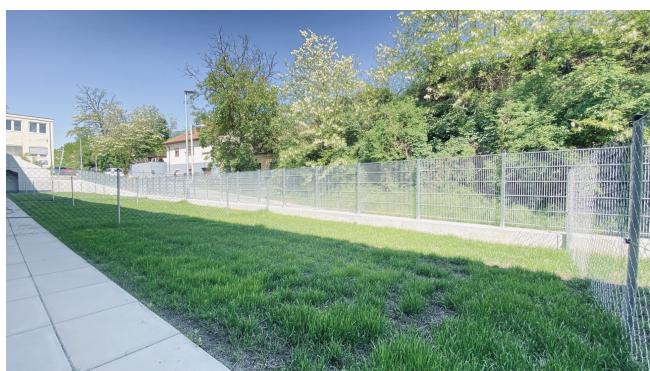
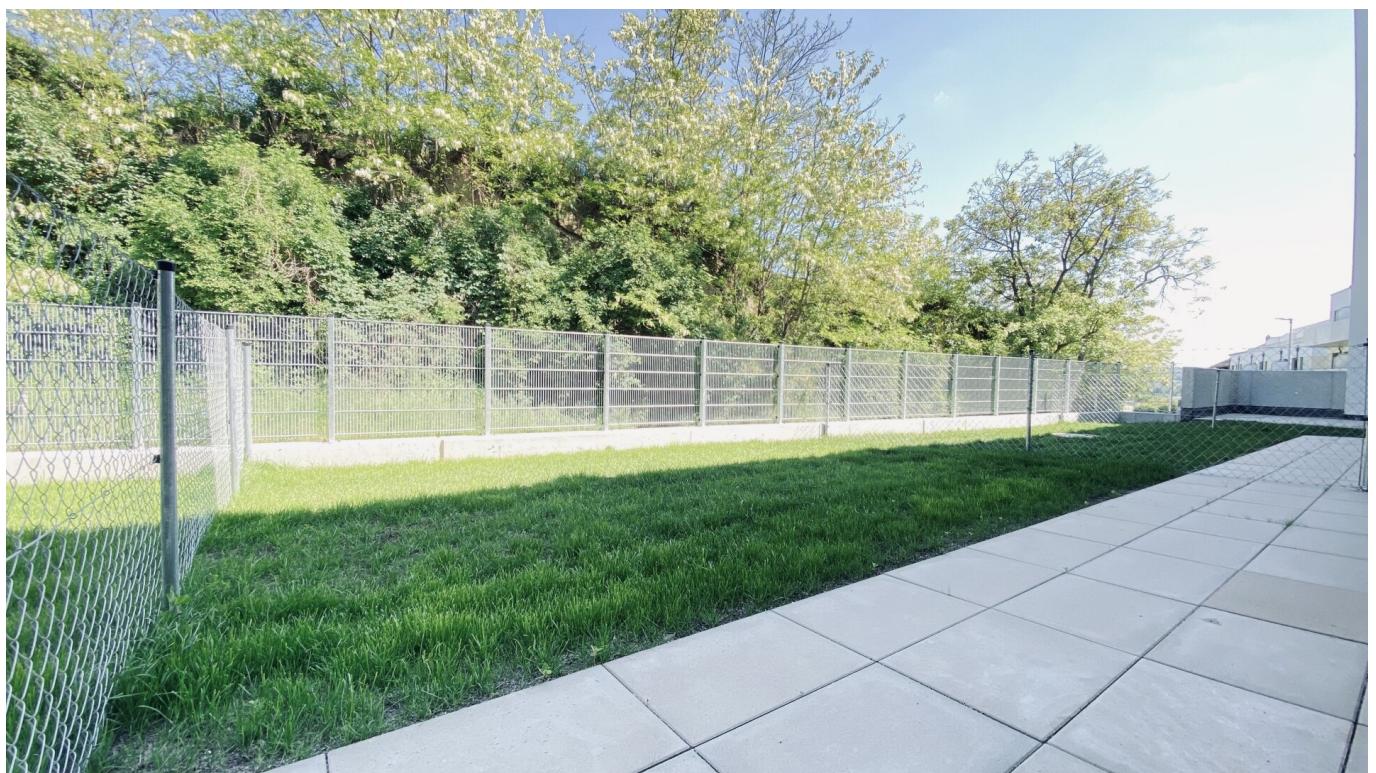
ABRA IC GmbH











Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau



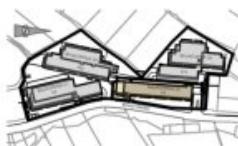
Abra
IMMOBILIEN

**STRAUSS
&
PARTNER**

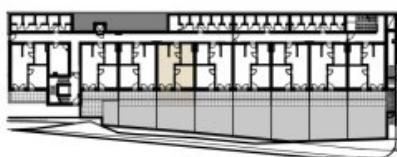
BAUKÖRPER 02 - TOP 204 - Ebene 2

Beilage . /2

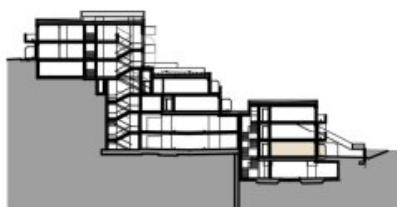
Wohnfläche	42,08 m ²
Kellerabteil	2,99 m ²
Terrasse	15,06 m ²
Eigengarten	26,05 m ²



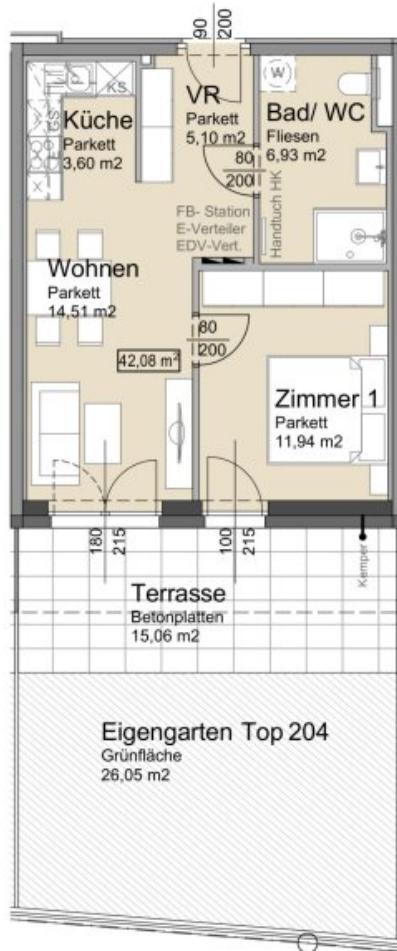
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 02



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 Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Raummaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalt! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Für den Transport und die Montage ist eine entsprechende Anzahl von Arbeitsstunden einzuplanen. Im Innenbereich sind in den Bildern nicht dargestellt und werden nach Absprache separat berechnet.

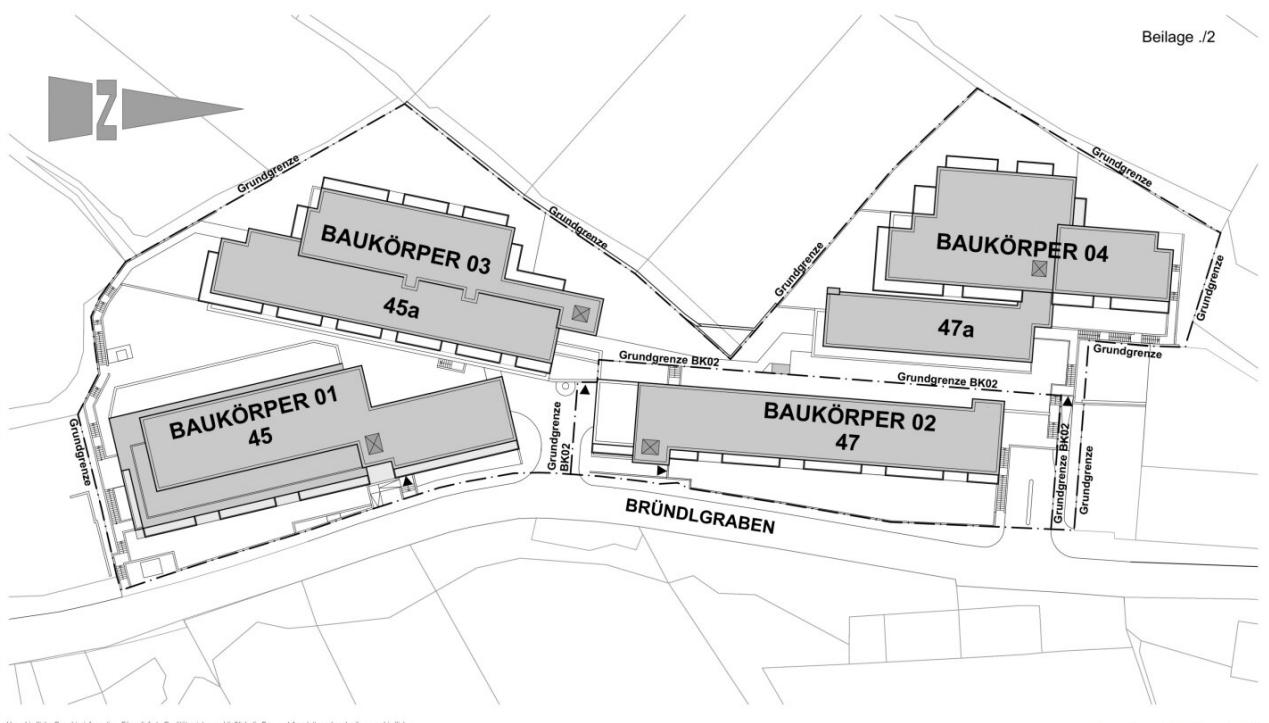
Etwaige Bodenabläufe und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.			
Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt WOHNUNGSPLAN: TOP 204 E2		
Plannummer 624-V-BK02-T4	Datum 14.08.2024	Gezeichnet HS/UK	Massstab

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau



STRAUSS
&
PARTNER

Beilage /2



Unverbindliche Grundrissinformation. Für geleistete Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs 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 vorbehalt! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Detaillierte Bodenstruktur und Politur sowie technische Leitungsausführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt	VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper		
Plamnummer 624-V-Alig-0	Datum 14.08.2024	Gezeichnet HS/UK	Maßstab		



ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647-33
www.arch-tauber.at 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 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 Einkaufszentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

Diese voll möblierte Gartenwohnung ist ab 3 Monate bis zu 5 Jahren zu mieten.

Neubau Erstbezug

In den Mietpreisen sind die Heizkosten, Warmwasser und Wasser, sowie die Möbelmiete inkludiert.

Sie müssen nur noch die Strom- und Internetkosten übernehmen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer voll möblierten 2-Zimmer Gartenwohnung in 3500 Krems an der Donau, die Ihnen modernes Wohnen in einer der charmantesten Städte Niederösterreichs bietet.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen zwei helle und

freundliche Zimmer bietet. Ob als gemütliches Schlafzimmer oder als inspirierendes Homeoffice – hier haben Sie die Flexibilität, Ihren Wohnraum nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die wundervolle Terrasse und der kleine Garten, die direkt vom Wohnbereich zugänglich sind.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein modernes Ambiente, während die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme sorgt. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und bietet alles, was Sie für kulinarische Köstlichkeiten benötigen. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Glasfaseranbindung, die Ihnen schnelles Internet ermöglicht – ideal für Homeoffice oder Streaming.

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage mit optimaler Verkehrsanbindung. Busverbindungen und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder in die umliegenden Gebiete gelangen.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse sind Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt. So genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Ein Parkplatz in der Tiefgarage kostet 110,--/Monat.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem erstklassigen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.225m

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