Neubau Erstbezug - Zwei Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 5908/1178

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

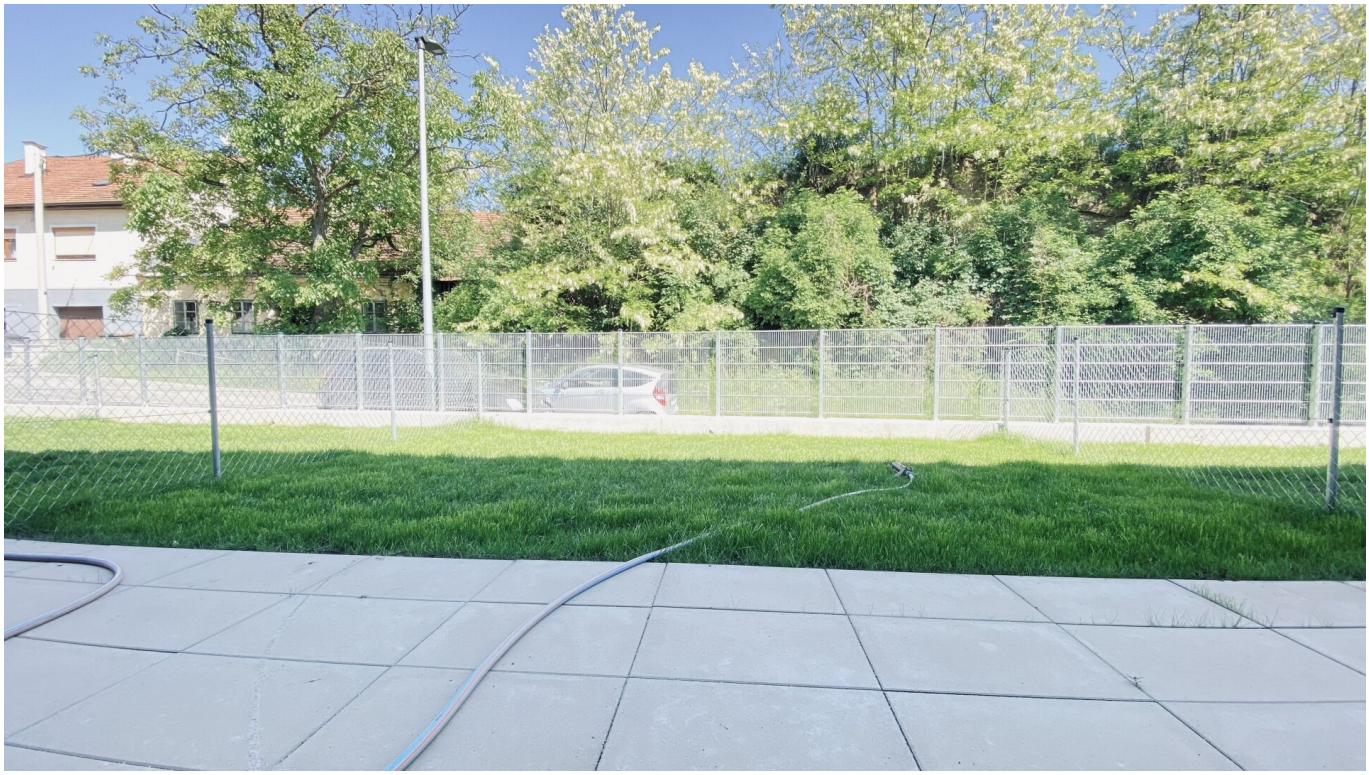
Adresse	Bründlgraben 47
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,08 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	33,29 m²
Keller:	4,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	960,11 €
Kaltmiete (netto)	767,63 €
Kaltmiete	872,83 €
Betriebskosten:	105,20 €
USt.:	87,28 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Stadler



Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

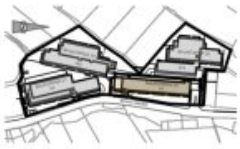
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

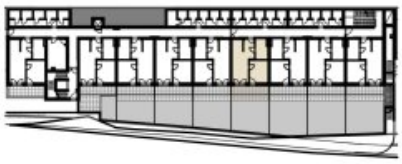
BAUKÖRPER 02 - TOP 206 - Ebene 2

Beilage ./2

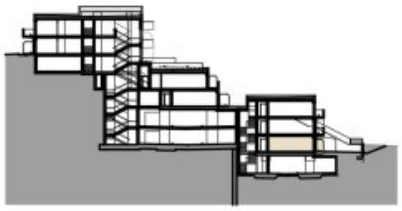
Wohnfläche	42,08 m²
Kellerabteil	4,66 m²
Terrasse	15,06 m²
Eigengarten	33,29 m²



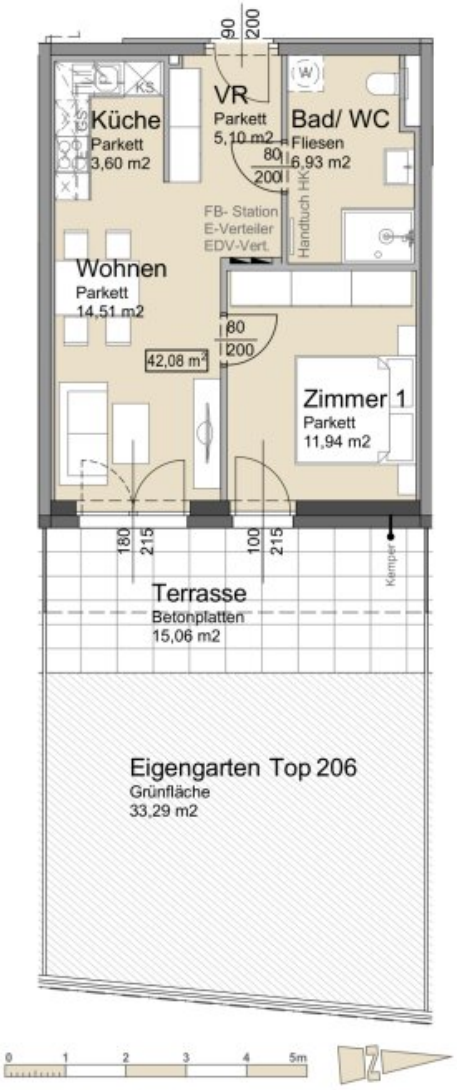
ÜBERSICHT



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 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 206 E2		
Plannummer	**Datum**	**Gezeichnet**	**Massstab**
624-V-BK02-T6	14.08.2024	HS/UK	

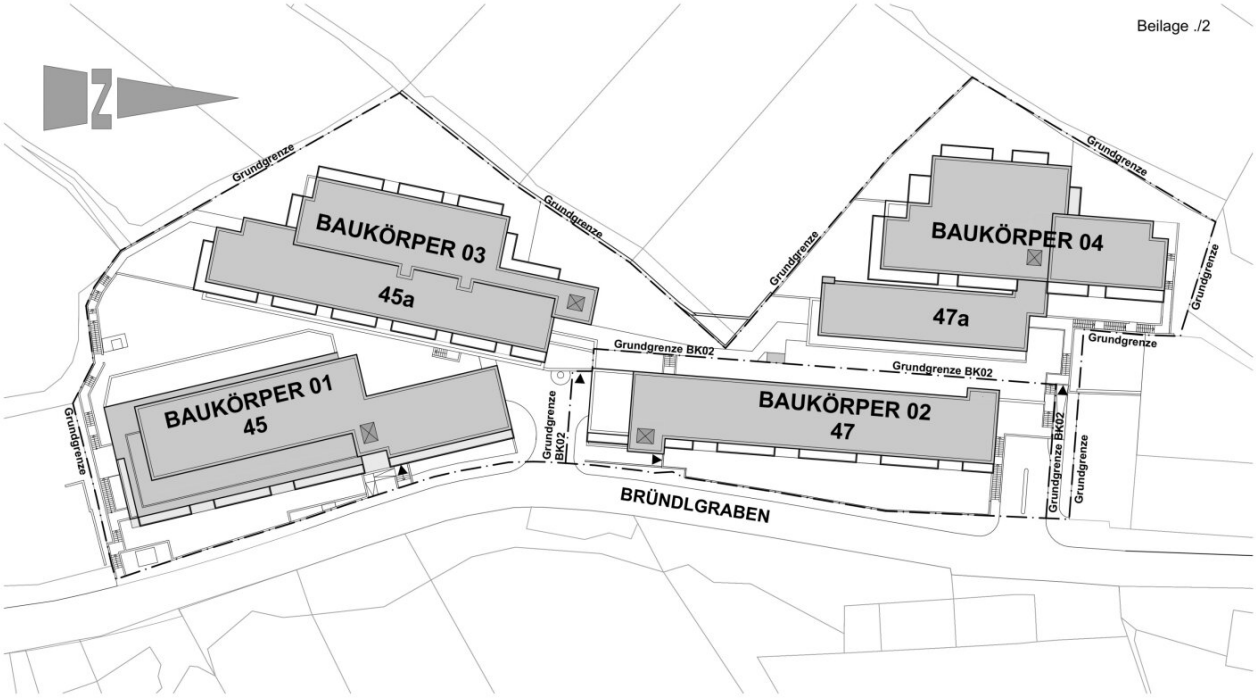
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.at
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
office@arch-tauber.at

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 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

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 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 <1.275m
Apotheke <1.425m
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