

**Exklusive Gartenwohnung für Anspruchsvolle -  
4-Zimmerwohnung mit Terrasse & Ruheoase**



**Objektnummer: 5908/1212**

**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:                   | 93,86 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 93,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Garten:                       | 152,98 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 3,57 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 718.200,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.396,35 €                       |
| Betriebskosten:               | 281,58 €                         |
| USt.:                         | 28,16 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Stadler**

ABRA IC GmbH

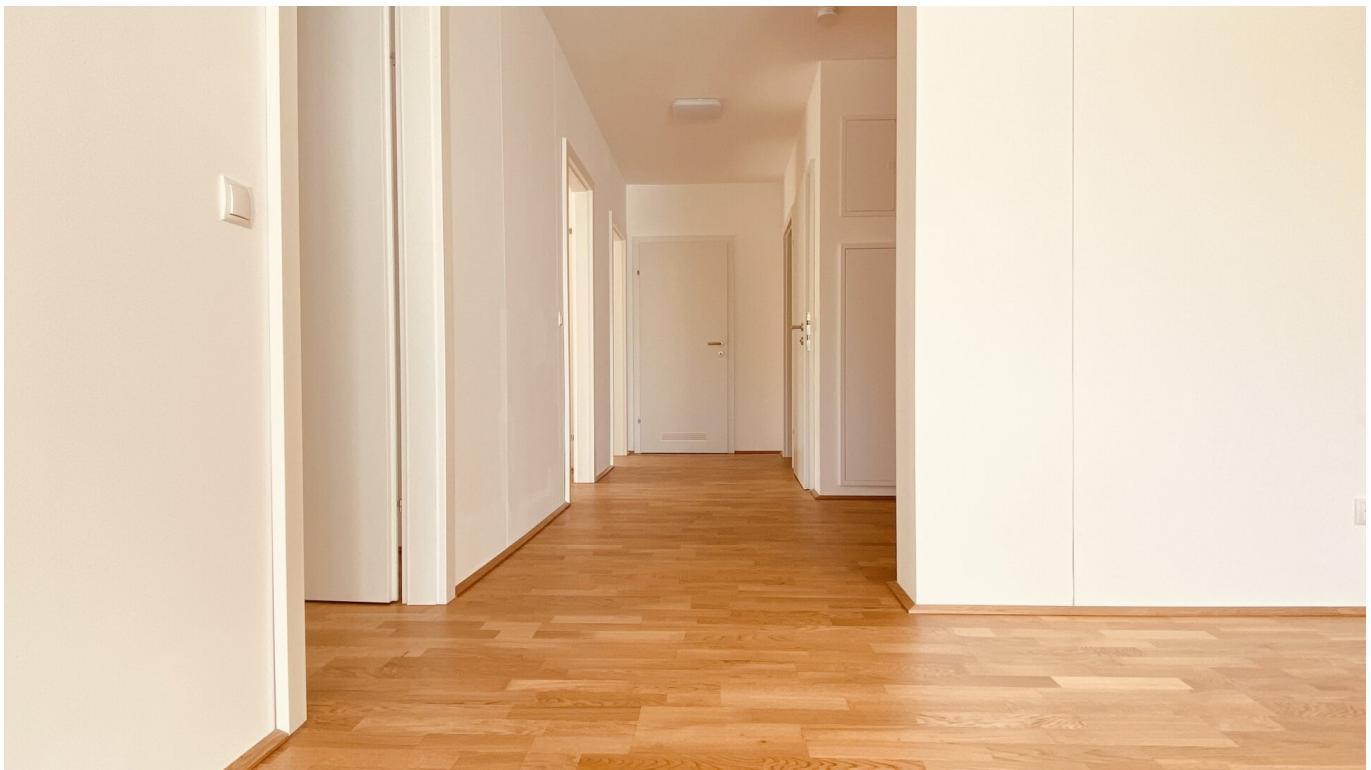


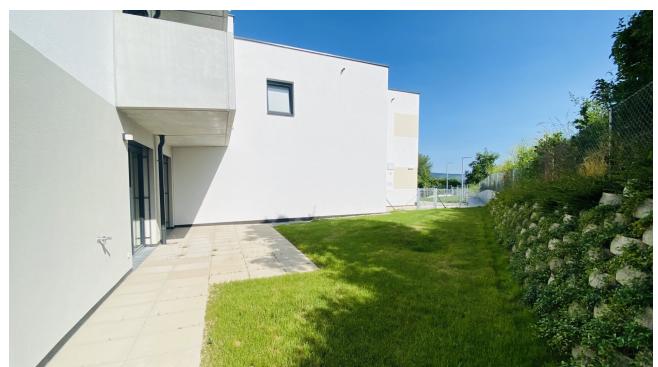
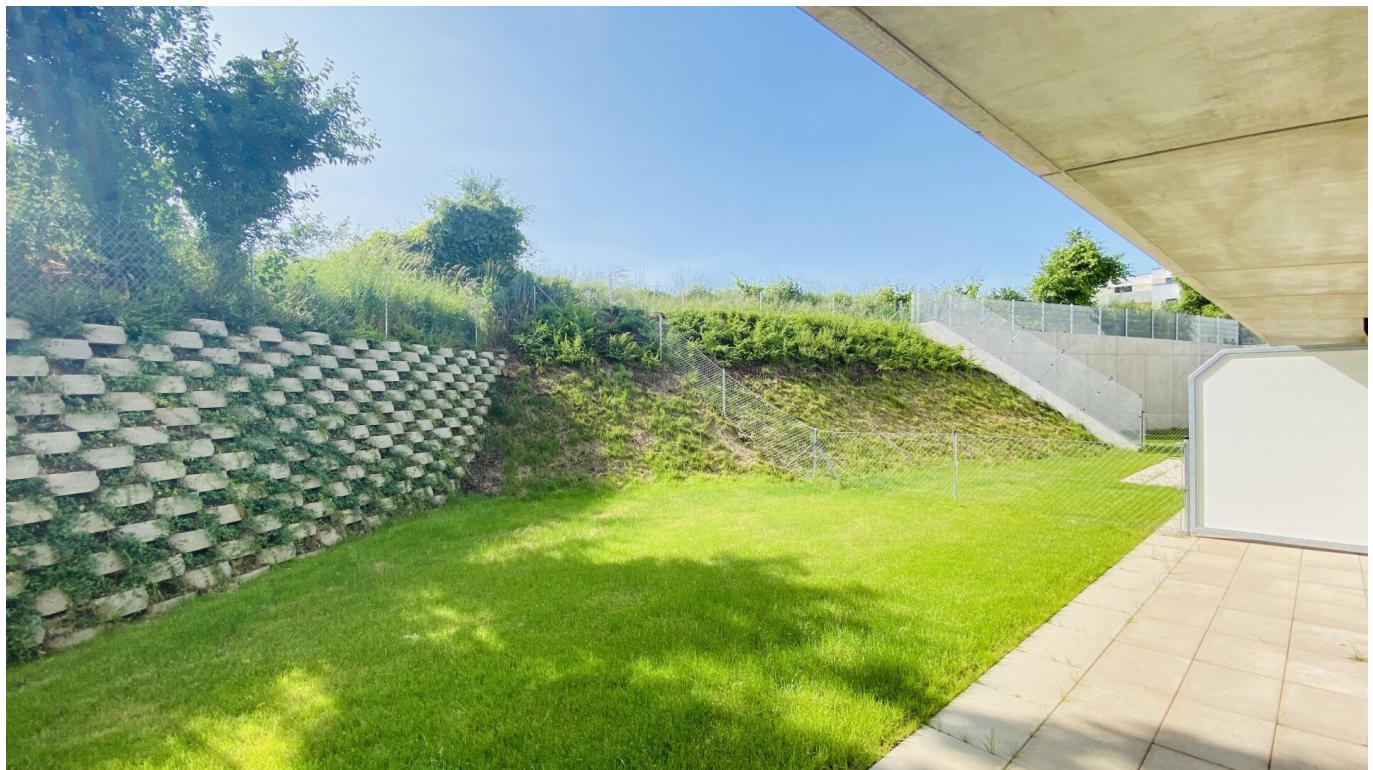


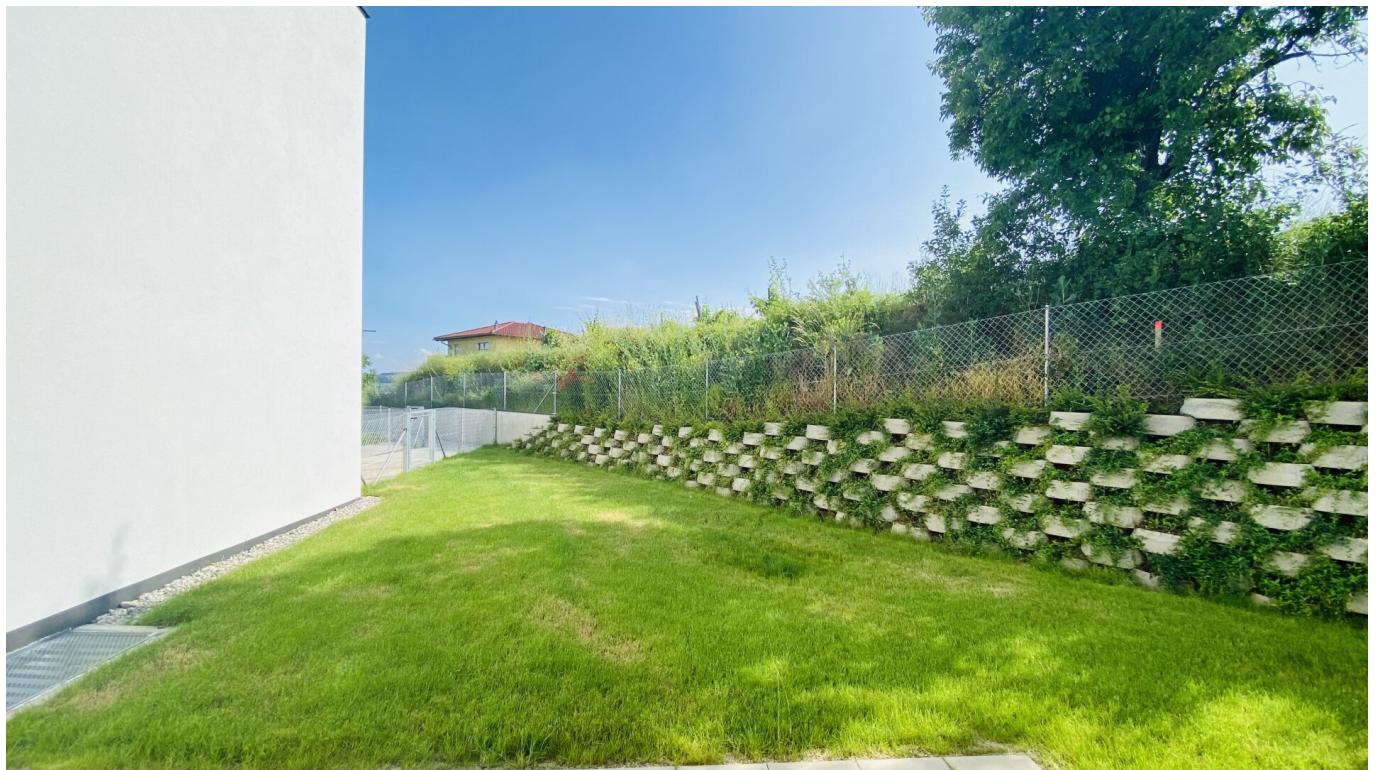














Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau

**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

Beilage /2

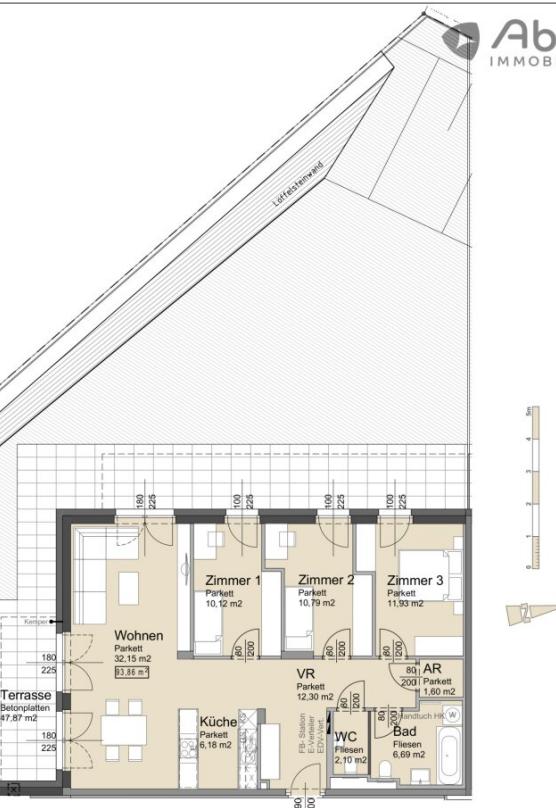
BAUKÖRPER 03 - TOP 313 - Ebene 4

Wohnfläche 93,86 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 3,57 m<sup>2</sup>  
Terrasse 47,87 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 152,98 m<sup>2</sup>



Eigengarten Top 313  
Grünfläche 152,98 m<sup>2</sup>

Unverbindliche Grundrissinformation. Für geleistete Quantitäten 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.  
Drauge Bodenrufe und Politur sind nicht verbindlich, sowie hauseigene Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.



ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
3000 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647-33  
www.arch-tauber.at FAX: 02732/74647-33  
e-mail: office@arch-tauber.at

Projekt  
Wohnhausanlage  
Bründlgraben

Planteinhalt

VERWERTUNGSPLAN: TOP 313 E4

Plamnummer  
624-V-BK03-T13

Datum  
14.08.2024

Gezeichnet

HS/UK

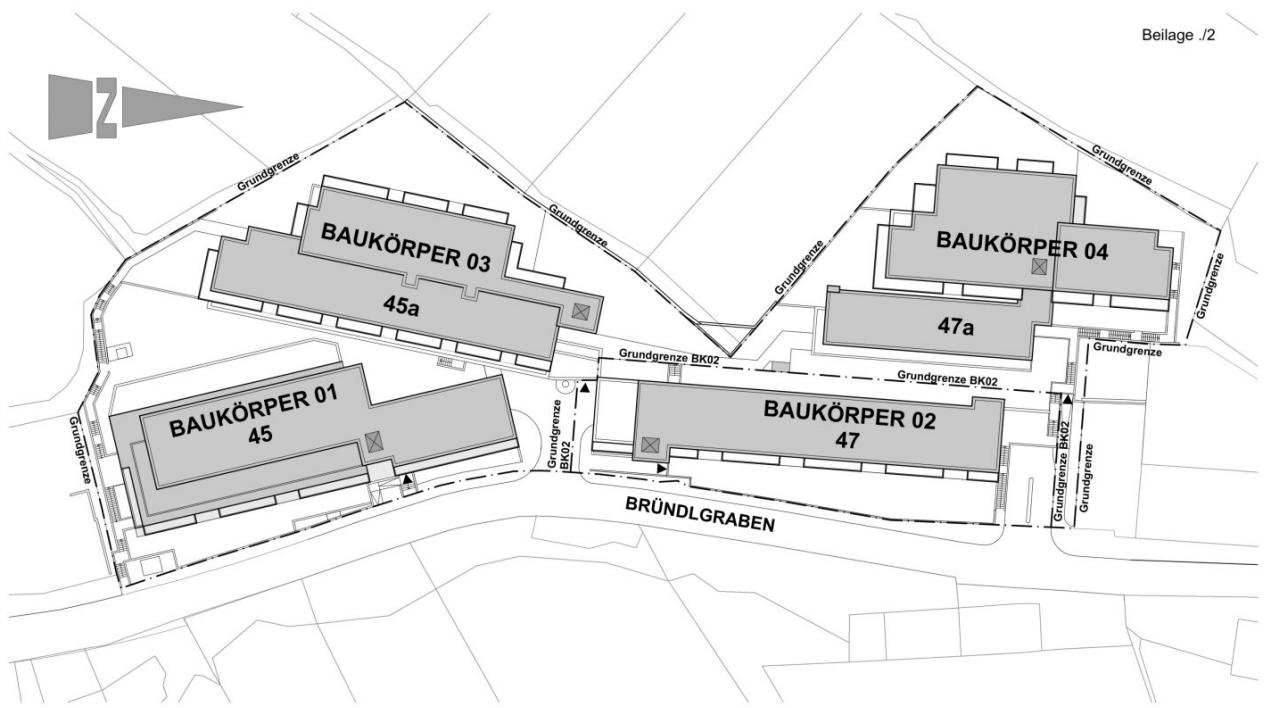
Massstab

Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau

**Abra**  
IMMOBILIEN

**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

Beilage /2



Unverbindliche Grundrisisinformation. 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 Bodenpläne und Politurpläne sowie technische Leitungsauftritte im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

| Projekt                    | Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Planinhalt          | VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper |  |  |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--|--|
| Plamnummer<br>624-V-Alig-0 | 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.: 0273274647-33  
www.arch-tauber.at FAX: 0273274647-33  
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 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 zukunftsähigsten 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.

**Diese luxuriöse 4-Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse und privatem Garten bietet alles, was das Herz begehrte.**

**Stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und absolute Ruhe - mitten in der Natur und doch gut angebunden.**

**4 helle Zimmer**

**ca. 94 qm Wohnfläche**

**Terrasse und Eigengarten**

**ruhige Lage mit Grünblick**

**klimaaktiv Silber zertifiziert**

**barrierefrei mit Lift**

**Für Menschen mit Stil und Anspruch.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <1.525m

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