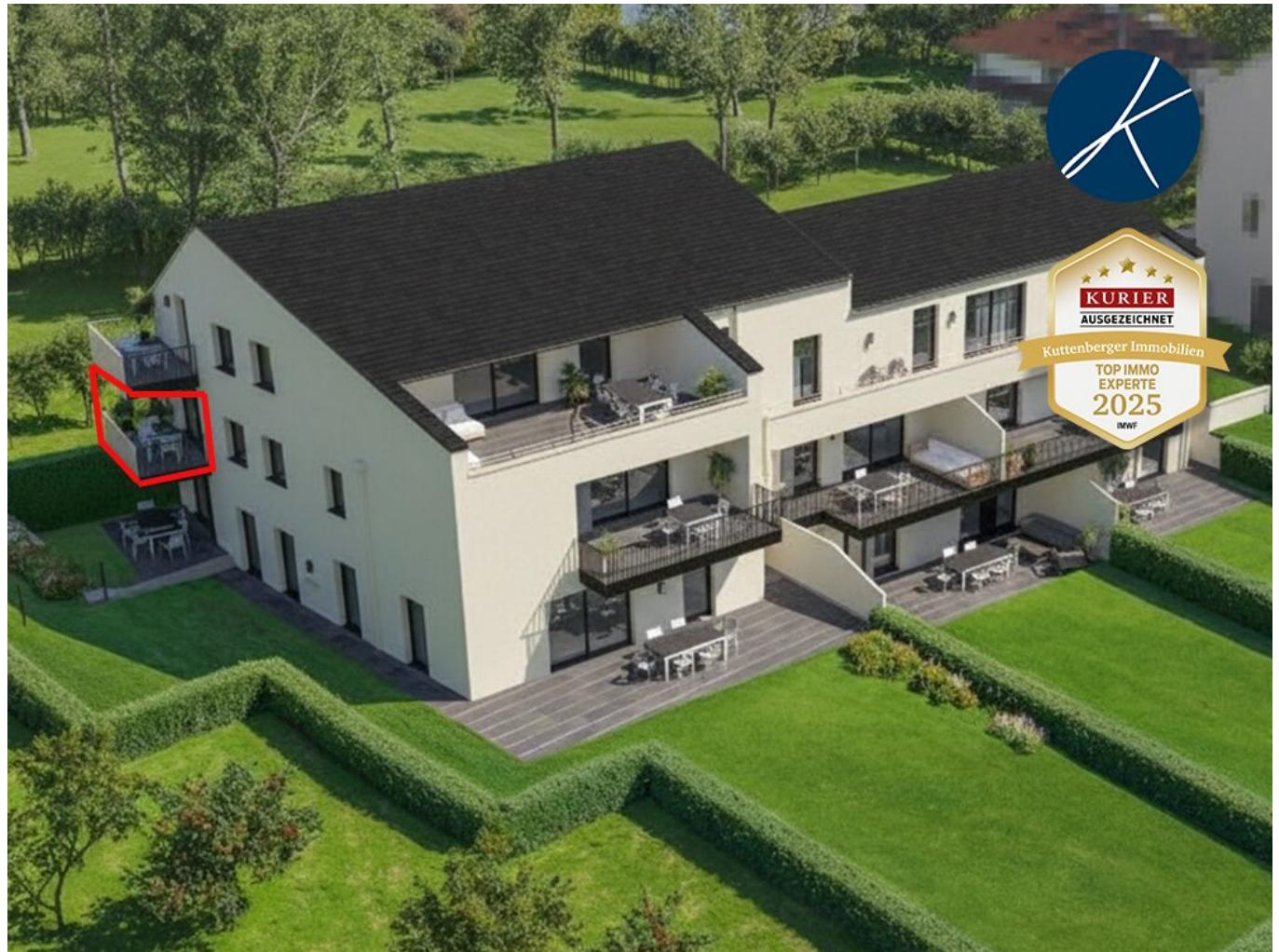


## **2-Zimmer Wohnung mit 9m<sup>2</sup> Balkon und Blick in's Grüne (Top 7) - Neubauprojekt am Kremser Steindl**



**Objektnummer: 8164/2384**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kraxenweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,85 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne  
Verfüg

An interior view of a bright living room with a white sofa, a small round table with a plant, and a ladder leaning against a bookshelf. A large window lets in natural light.

**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

**KUTTENBERGER**  
Immobilien

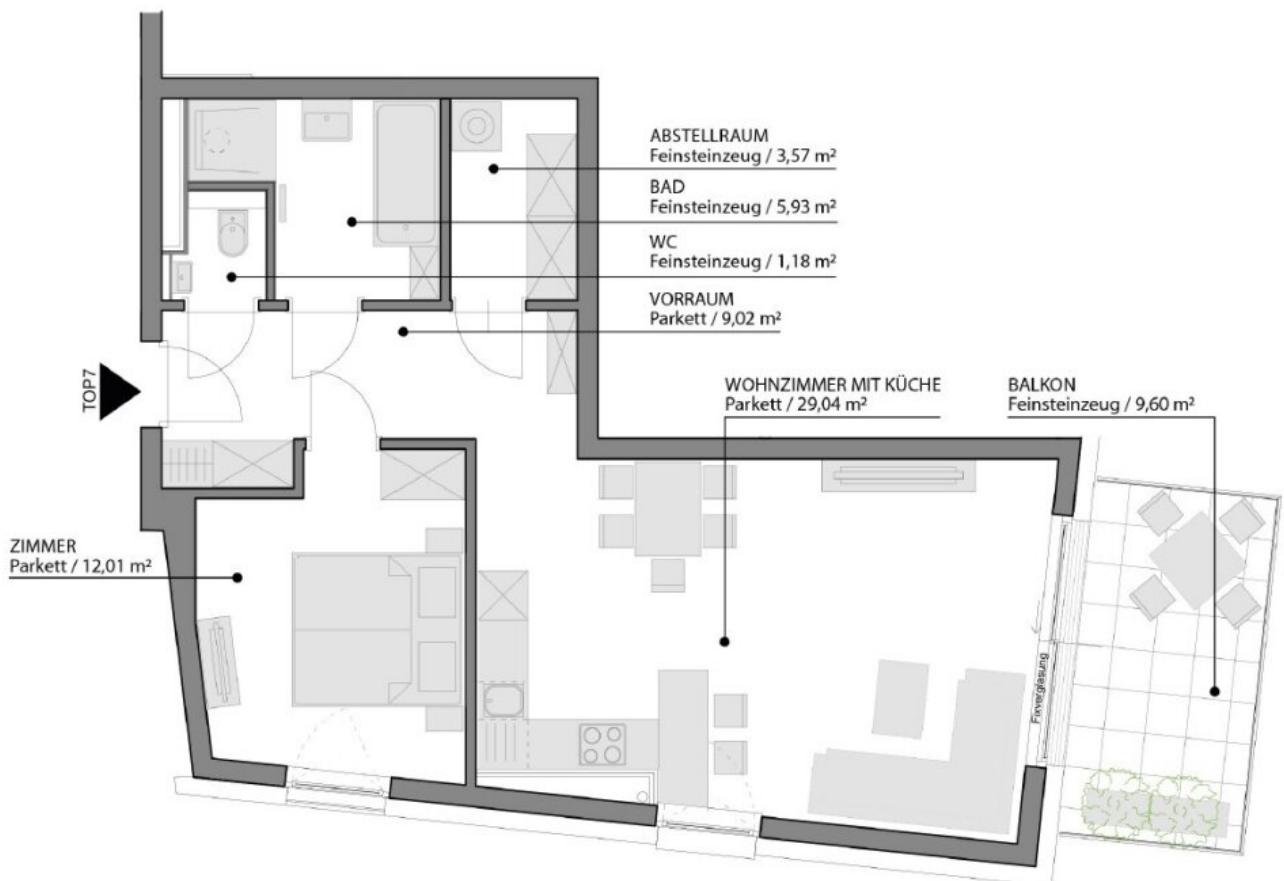
Online Sofort-Bewertung  
Ihre Immobilie in Pöltschach







KRAXENWEG



# Objektbeschreibung

## Exklusives Neubauprojekt am Kremser Steindl (2-5 Zimmer)

Provisionsfrei für den Käufer!

Das **exquisite Neubauprojekt** befindet sich am Kraxenweg in einer der beliebtesten Wohnlagen, dem Kremser Steindl. Es umfasst **10 exklusive Wohneinheiten**, die mit modernen Annehmlichkeiten und durchdachten Grundrissen überzeugen. Die Wohnungen variieren in der **Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>** und bieten **2 bis 5 Zimmer**, ideal für Singles, Paare und Familien. Jede Einheit besticht durch **großzügige Freiräume** wie eigene Gartenanteile, Terrassen und Balkone, die den Bewohnern zusätzliche Lebensräume schaffen. Zur Lagerung des persönlichen Gutes, stehen **großzügige Lagerflächen** mit einer durchschnittlichen Größe von rund 10m<sup>2</sup> zur Verfügung

Die **Tiefgarage**, welche für 19 PKW- und 3 Motorradstellplätze konzipiert wurde, befindet sich im Untergeschoss. Um dem Umweltbewusstsein bzw. der zukünftigen E-Mobilität Rechnung zu tragen, ist jeder Stellplatz mit einer vorbereiteten Elektroverkabelung für die Installation von **E-Ladestationen** (Wallbox) ausgestattet.

Der **Aufzug** der von der Tiefgarage/Kellerräumlichkeiten in die verschiedenen Stockwerke führt, bietet einen **barrierefreien Zugang** zu den Wohneinheiten und erleichtert den Alltag für alle Bewohner.

**Nachhaltigkeit** spielt eine zentrale Rolle, das Projekt wird nach dem neuesten Stand CO2 emissionsfreier Technik gebaut. Die Wärme-/Kälteversorgung erfolgt zentral mittels Wärmepumpe (Tiefenbohrung). Die am Dach positionierte Photovoltaikanlage sorgt für niedrige allgemeine Betriebskosten.

Insgesamt stehen folgende Einheiten zur Auswahl:

- **Top 1 (EG):** 3 Zimmer / 92,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 262,46 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse - Kaufpreis € 689.000,-
- **Top 2 (EG):** 3 Zimmer / 102,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 343,42 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse - Kaufpreis € 799.000,-
- **Top 3 (EG):** 2 Zimmer / 60,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 58,67 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse - Kaufpreis € 399.000,-

- **Top 4 (EG):** 4 Zimmer / 123,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 415,26 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse  
- Kaufpreis € 949.000,-
- **Top 5 (1.OG):** 4 Zimmer / 128,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 37,06 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis € 859.000,-
- **Top 6 (1.OG):** 2 Zimmer / 71,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 25,23 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis € 479.000,-
- **Top 7 (1.OG):** 2 Zimmer / 60,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 9,60 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis - € 389.000,-
- **Top 8 (1.OG):** 4 Zimmer / 119,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 22,32 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis - € 759.000,-
- **Top 9 (DG):** 5 Zimmer / 166,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 57,14 m<sup>2</sup> Terrassen - Kaufpreis - € 1.249.000,-
- **Top 10 (DG):** 5 Zimmer / 152,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 58,38 m<sup>2</sup> Terrassen - Kaufpreis - € 1.149.000,-

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

## **Top 7: Erstklassige Balkonwohnung mit Blick in's Grüne**

**Die Wohnung Top 7** liegt im Obergeschoss und ist als 2-Zimmer Wohnung mit Balkon geplant.

Die Ausrichtung der Zimmer ist ostseitig, der Ausgang zum großen Balkon ist nordseitig, von dort bietet sich ein schöner Grünblick sowohl nach Westen als auch nach Osten.

Die Gesamtfläche (78,20 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (29,04 m<sup>2</sup>)

- Zimmer (12,01 m<sup>2</sup>)
- Vorräum (9,02 m<sup>2</sup>)
- Bad (5,93 m<sup>2</sup>)
- WC (1,18 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (3,57 m<sup>2</sup>)
- Balkon (9,60 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (7,85 m<sup>2</sup>)

Ein PKW-Stellplatz zum Preis von € 25.000,- ist obligatorisch zu erwerben. Ein Motorrad-Stellplatz zum Preis von € 12.500,- kann optional dazu gekauft werden.

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)

- Wieviel ist meine **Immobilie** wert? [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\* \* \* \* \*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap