

## ???Gartenwohnung mit 58m<sup>2</sup> Außenflächen (Top 3) - Neubauprojekt am Kremser Steindl



Wohnküche mit Ausgang in den Garten

**Objektnummer: 8164/2380**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kraxenweg 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	39,43 m <sup>2</sup>
Keller:	8,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

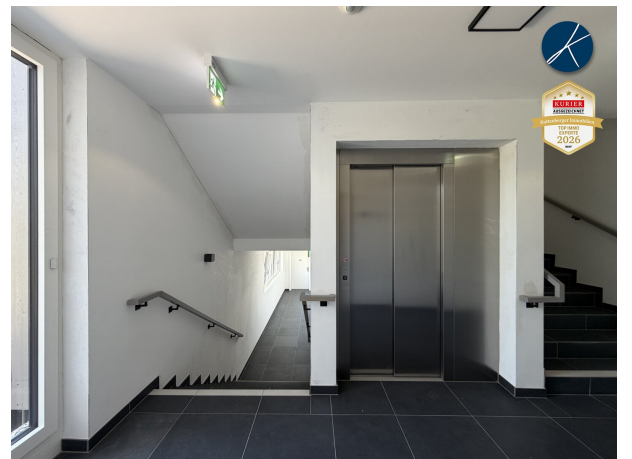
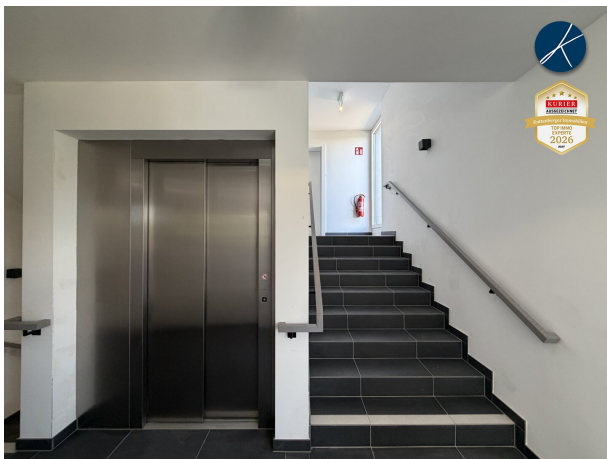
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6

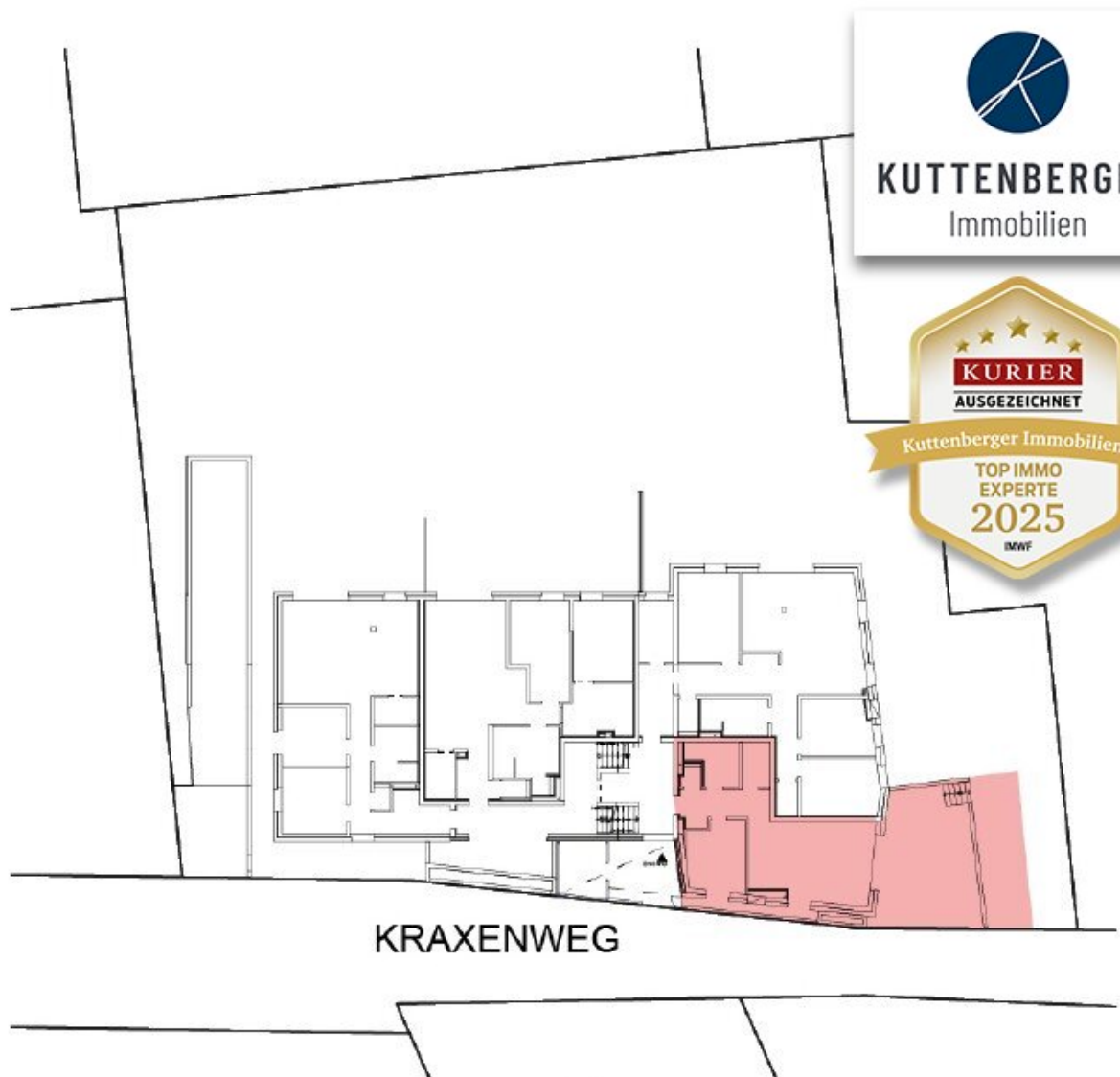










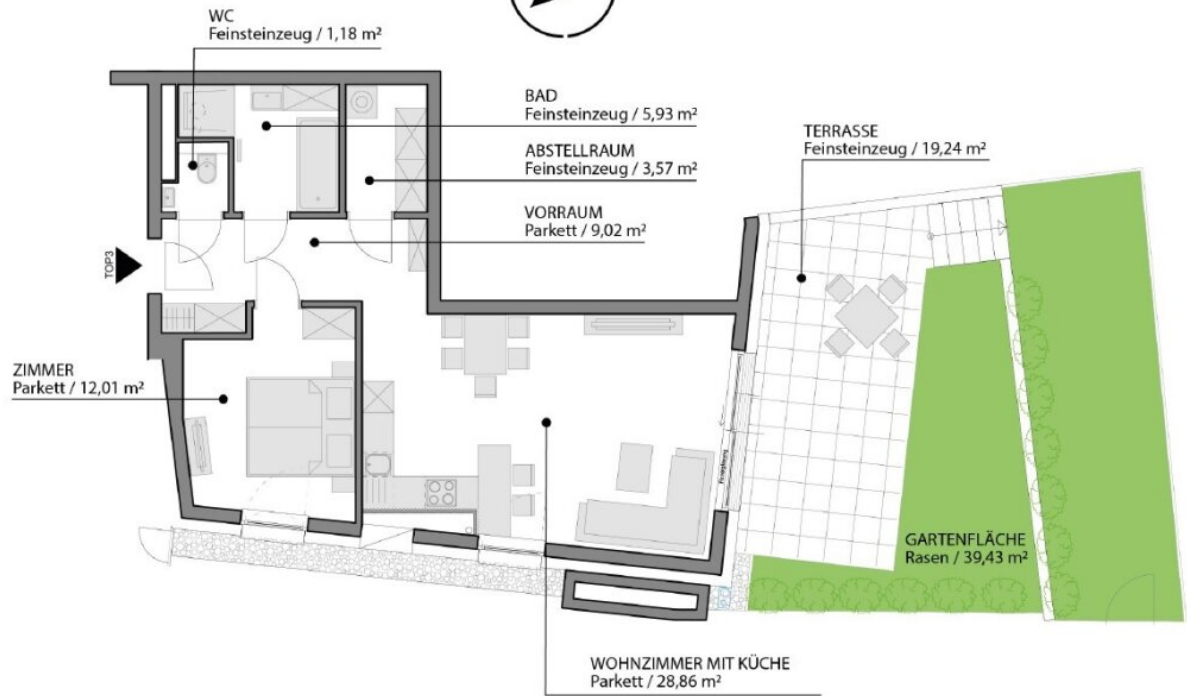




KRAXENWEG



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



# Objektbeschreibung

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

Provisionsfrei für den Käufer!

*Komplett fertig gestellt und sofort beziehbar!*

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 CO<sub>2</sub> 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 3: Gemütliche Wohnung mit kleinem Garten & Terrasse**

**Die Wohnung Top 3** befindet sich im Gartengeschoss und ist als 2-Zimmer-Wohnung konzipiert.

Sie überzeugt durch ihre ostseitige Ausrichtung, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgt.

Der überschaubare Garten macht wenig Arbeit und ist über die einladende Terrasse direkt aus dem Wohnbereich zugänglich.

Die Gesamtfläche (88,75 m<sup>2</sup> exklusive Garten) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (28,86 m<sup>2</sup>) und Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer (12,01 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (9,02 m<sup>2</sup>)
- Bad (5,93 m<sup>2</sup>)
- WC 1 (1,18 m<sup>2</sup>)
- WC 2 (1,33 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (3,57 m<sup>2</sup>)
- Gang (6,20 m<sup>2</sup>)
- Gartenterrasse (19,24 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (8,94 m<sup>2</sup>)
- Gartenfläche (39,43 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 IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**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 <450m  
Apotheke <800m  
Klinik <1.175m  
Krankenhaus <875m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <425m  
Kindergarten <625m  
Universität <700m  
Höhere Schule <1.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <1.025m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <825m  
Post <1.025m  
Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <1.375m  
Bahnhof <975m  
Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap