# ???Gartenwohnung mit 343m² Außenbereichen (Top 2) - Neubauprojekt am Kremser Steindl



Objektnummer: 8164/2379

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Kraxenweg
Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 3500 Krems an der Donau

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:102,43 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

 Garten:
 326,38 m²

 Keller:
 10,11 m²

 Kaufpreis:
 799.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



Sonja Pirker

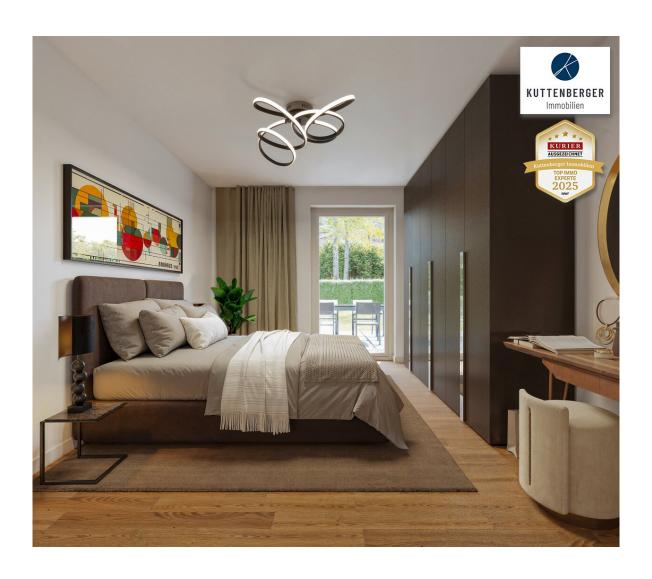
Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6 3500 Krems Gerne Verfüg

KUTTENBERGER
Immobilien

Topics
Topic





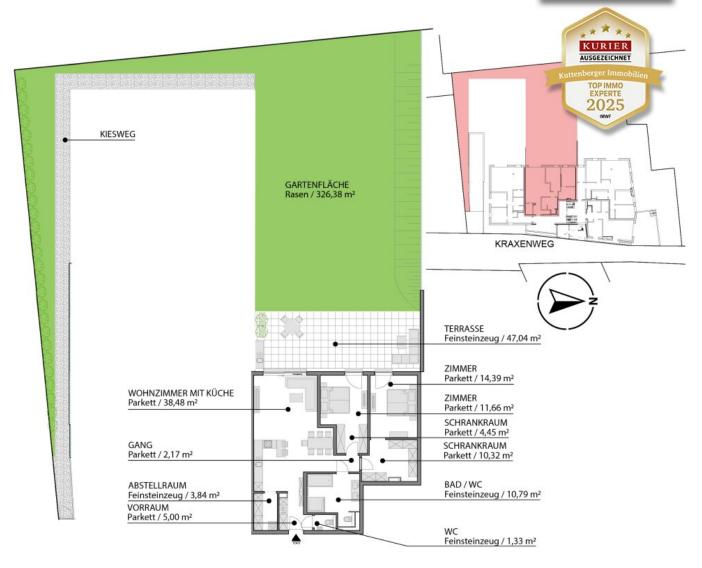












## **Objektbeschreibung**

#### **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 m² bis 160 m²** 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 10m² 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 m² Wohnfläche + 262,46 m² Garten/Terrasse Kaufpreis € 689.000,-
- Top 2 (EG): 3 Zimmer / 102,43 m² Wohnfläche + 343,42 m² Garten/Terrasse - Kaufpreis € 799.000,-
- Top 3 (EG): 2 Zimmer / 60,57 m² Wohnfläche + 58,67 m² Garten/Terrasse Kaufpreis € 399.000,-

- Top 4 (EG): 4 Zimmer / 123,44 m² Wohnfläche + 415,26 m² Garten/Terrasse
   Kaufpreis € 949.000,-
- **Top 5 (1.0G):** 4 Zimmer / 128,86 m² Wohnfläche + 37,06 m² Balkon Kaufpreis € 859.000,-
- **Top 6 (1.OG):** 2 Zimmer / 71,37 m² Wohnfläche + 25,23 m² Balkon Kaufpreis € 479.000,-
- Top 7 (1.OG): 2 Zimmer / 60,75 m² Wohnfläche + 9,60 m² Balkon Kaufpreis € 389.000,-
- Top 8 (1.OG): 4 Zimmer / 119,38 m² Wohnfläche + 22,32 m² Balkon Kaufpreis € 759.000.-
- **Top 9 (DG):** 5 Zimmer / 166,51 m² Wohnfläche + 57,14 m² Terrassen Kaufpreis € 1.249.000,-
- **Top 10 (DG):** 5 Zimmer / 152,86 m² Wohnfläche + 58,38 m² Terrassen Kaufpreis € 1.149.000,-

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

#### Top 2: ???Gartenwohnung mit 343m² Außenbereichen

Die Wohnung Top 2 liegt im Gartengeschoss und ist als 3-Zimmer-Wohnung gestaltet.

Dank der westlichen Ausrichtung profitieren die Räumlichkeiten von einer hervorragenden Lichtdurchflutung, wodurch sie selbst in den kalten Monaten hell und einladend wirken.

Der Garten und die Terrasse sind direkt und ebenerdig von der Wohnung aus zugänglich und ebenfalls nach Westen ausgerichtet

Die Gesamtfläche (159,58 m² exklusive Garten) gliedert sich wie folgt:



Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

#### Weitere Online-Services auf 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