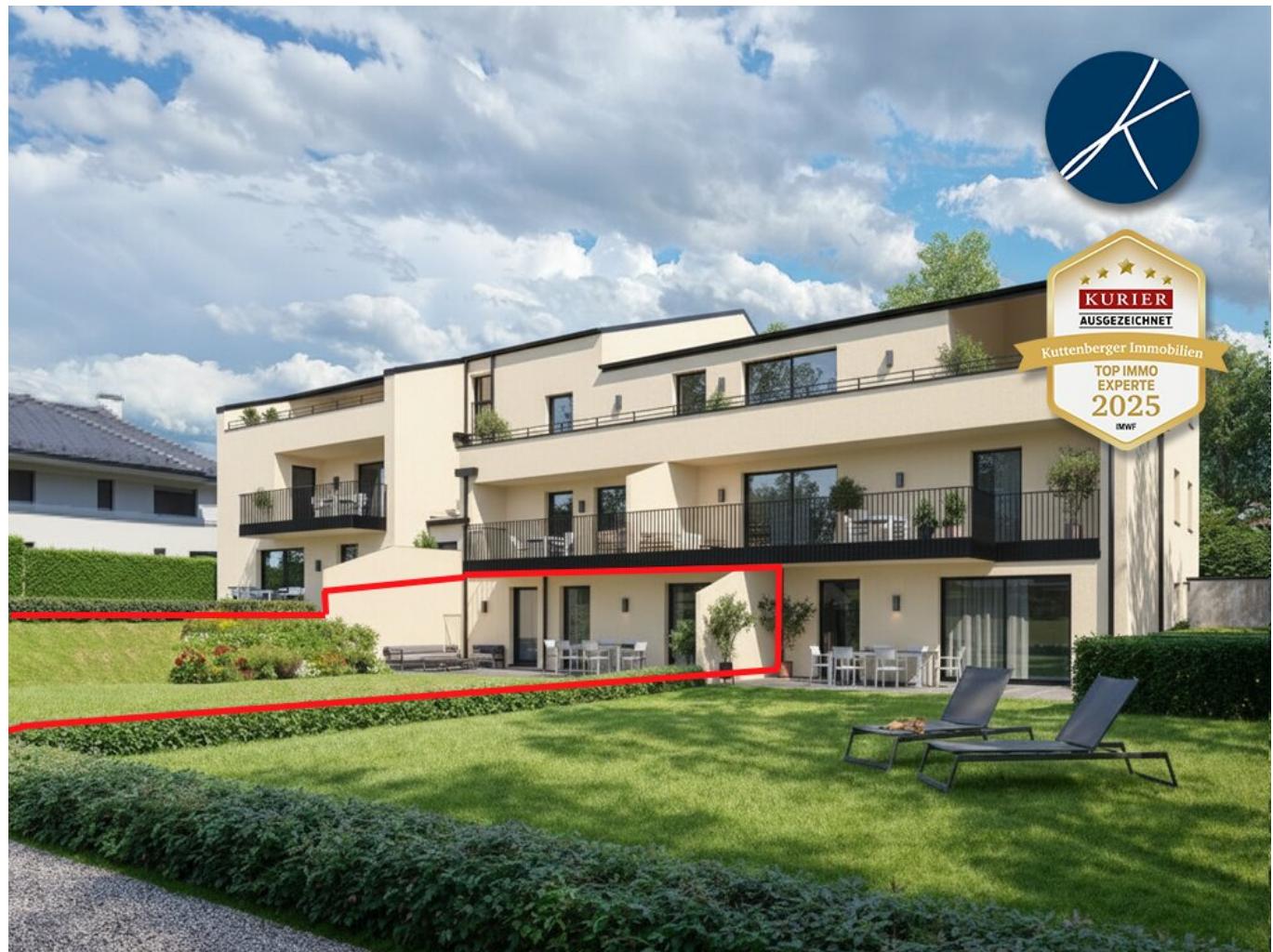


## **???Gartenwohnung mit 343m<sup>2</sup> Außenbereichen (Top 2) - Neubauprojekt am Kremser Steindl**



**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:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	326,38 m <sup>2</sup>
Keller:	10,11 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43

Gerne  
Verfüg



A bright living room with a sofa, a small table with a plant, and a large window. A promotional banner for 'Online Sofort-Bewertung' is displayed, showing a value of € 418,100. The banner includes the text 'Wieviel ist meine Immobilie wert?' and 'Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie. Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at'.







**KUTTENBERGER**  
Immobilien

**KURIER**  
**AUSGEZEICHNET**

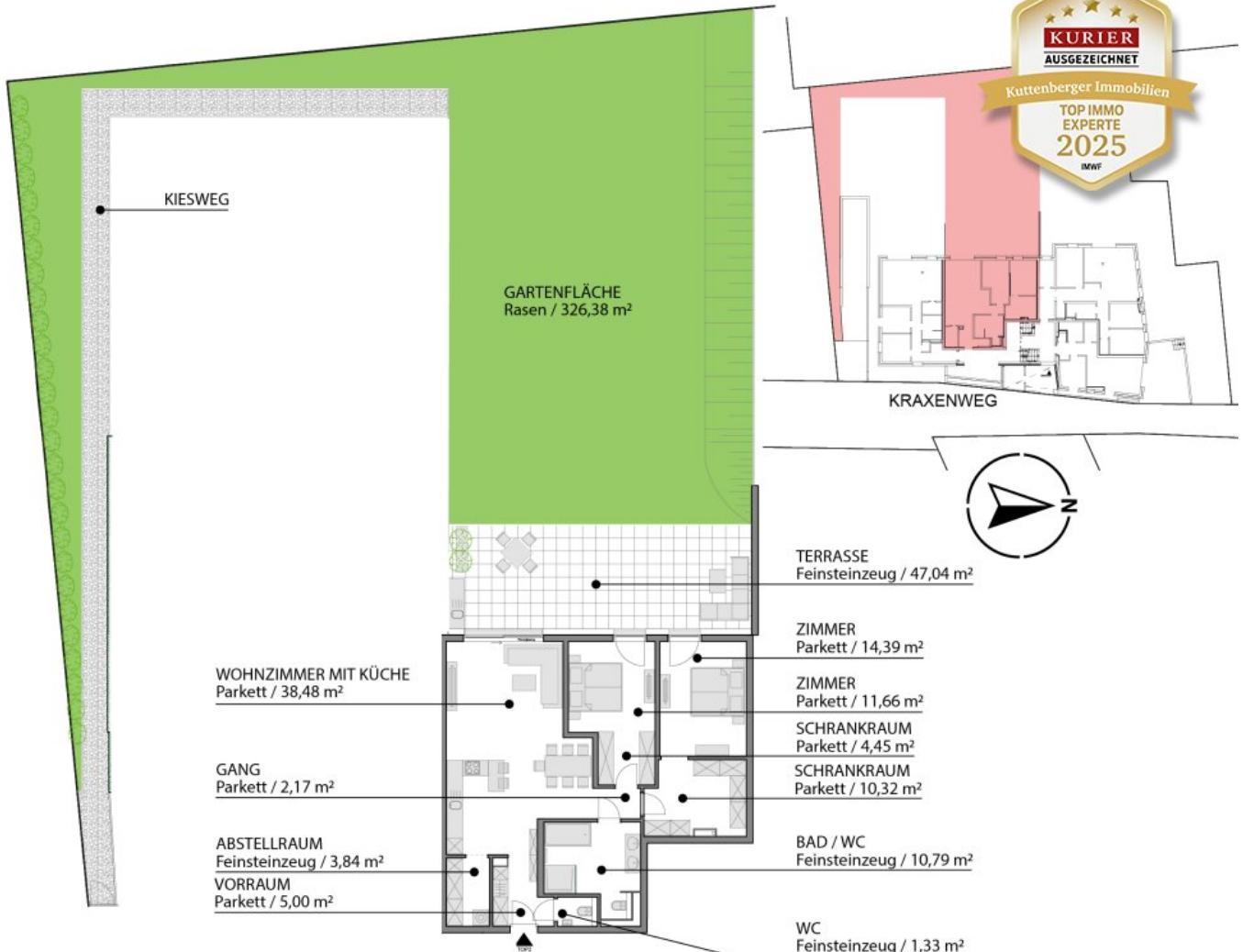
Kuttenberger Immobilien

**TOP IMMO  
EXPERTE  
2025**  
BMW

**KRAXENWEG**



KUTTENBERGER  
Immobilien



# 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 2: ???Gartenwohnung mit 343m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> exklusive Garten) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (38,48 m<sup>2</sup>) und Ausgang auf die Terrasse
  - Zimmer 1 (14,39 m<sup>2</sup>)
  - Zimmer 2 (11,66 m<sup>2</sup>)
  - Vorraum (5 m<sup>2</sup>)
  - Bad/WC (10,79 m<sup>2</sup>)
  - Gang (2,17 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (3,84 m<sup>2</sup>)
  - WC (1,33 m<sup>2</sup>)
  - Schrankraum 1 (10,32 m<sup>2</sup>)
  - Schrankraum 2 (4,45 m<sup>2</sup>)
  - Gartenterrasse (47,04 m<sup>2</sup>)
  - Kellerabteil (10,11 m<sup>2</sup>)
- 
- Gartenfläche (326,38 m<sup>2</sup>)

Zwei PKW-Stellplätze zum Preis von je € 25.000,- sind 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