

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



Gartenwohnung mit 343m<sup>2</sup> Außenflächen

**Objektnummer: 8164/2379**

**Eine Immobilie von Kuttenger 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:	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>
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

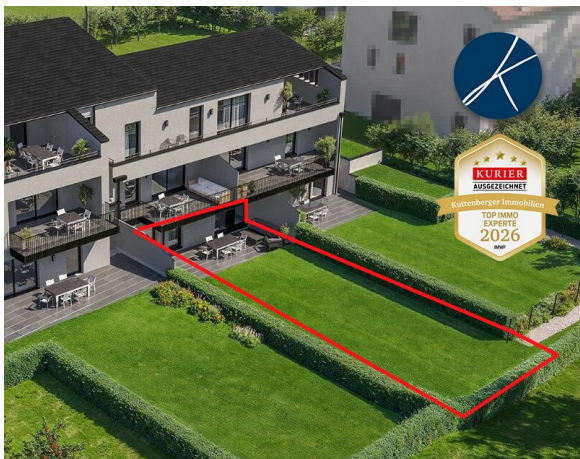


**Sonja Pirker**

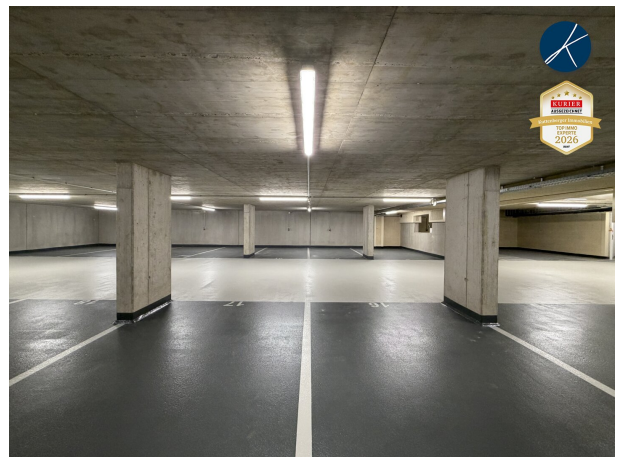
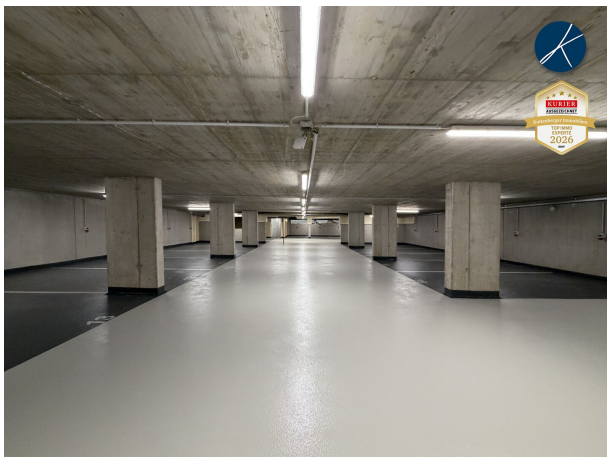
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6















**KUTTENBERGER**  
Immobilien



**KURIER**  
**AUSGEZEICHNET**

*Kuttenberger Immobilien*

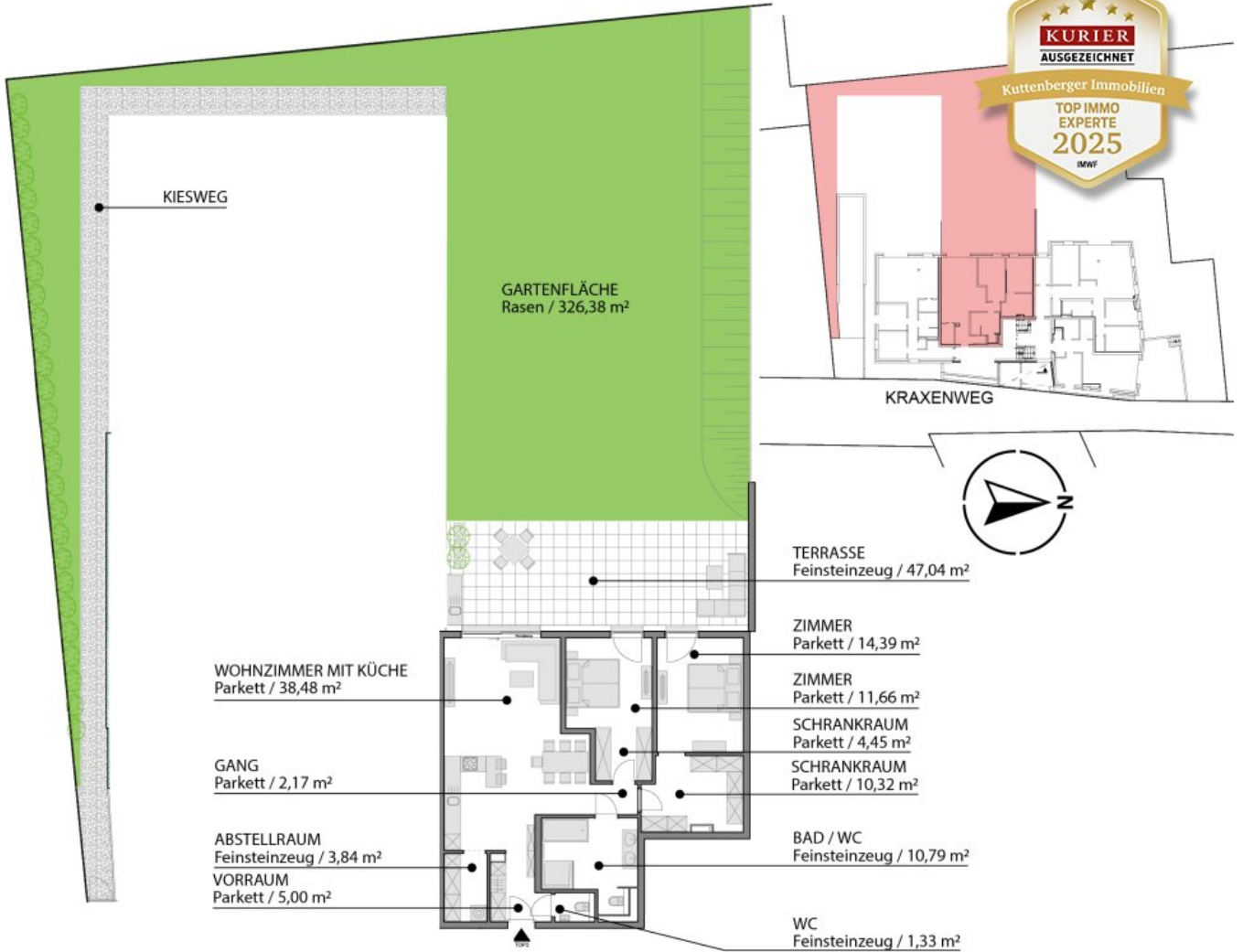
**TOP IMMO**  
**EXPERTE**  
**2025**

IMWF

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 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 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