

## **Danube Hills Krems Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 5908/1143**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	798,99 €
Kaltmiete (netto)	613,45 €
Kaltmiete	726,35 €
Betriebskosten:	112,90 €
USt.:	72,64 €

### Infos zu Preis:

Kaufpreis: 275.200,-- Anlegerpreis: 245.600,-- Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

### Provisionsangabe:

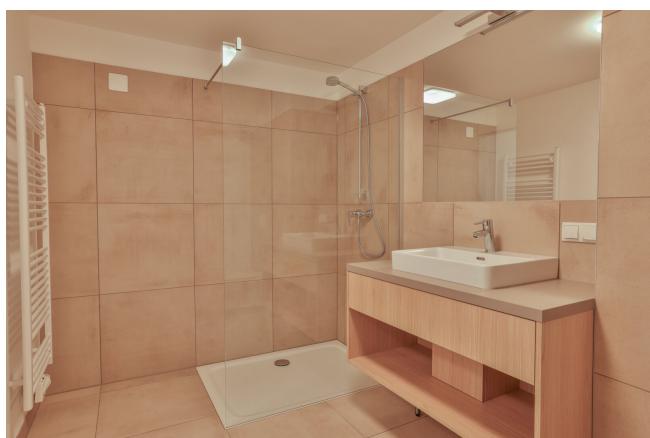
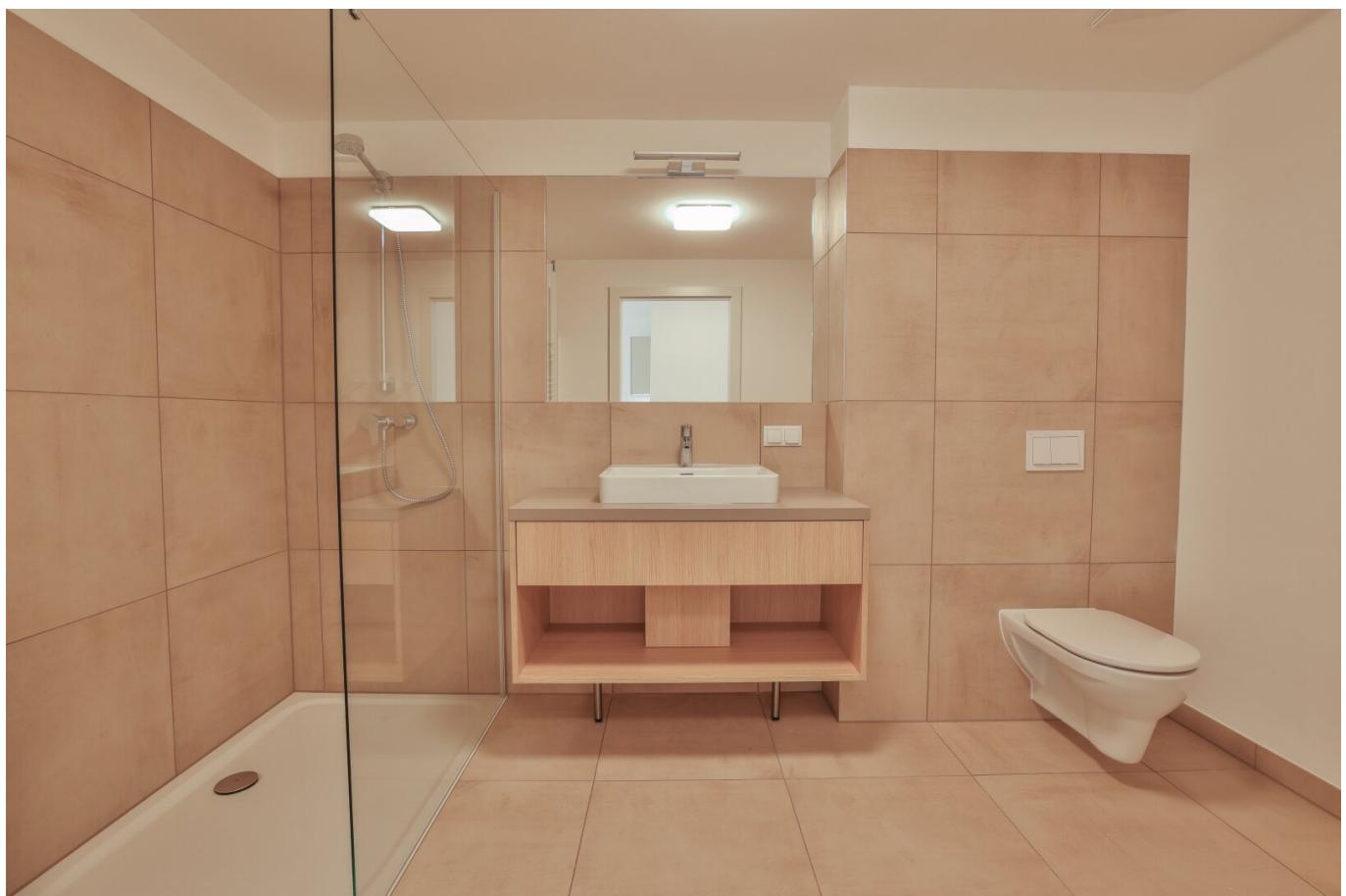
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

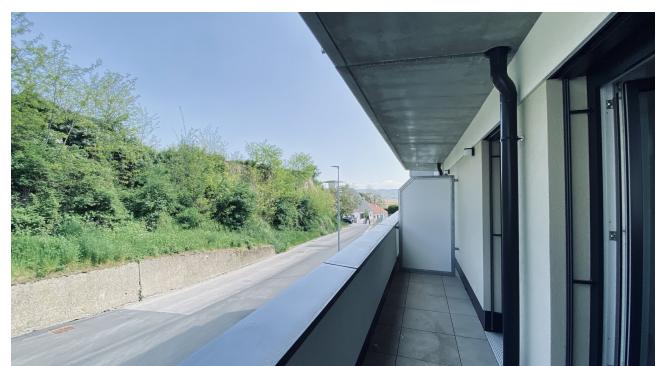
## Ihr Ansprechpartner











Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau

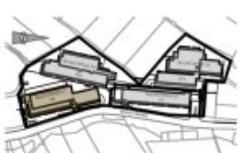


**S T R A U S S**  
&  
**P A R T N E R**

**BAUKÖRPER 01 - TOP 106 - Ebene 1**

Wohnfläche 45,16 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,71 m<sup>2</sup>  
Terrasse 7,85 m<sup>2</sup>

Beilage ./2



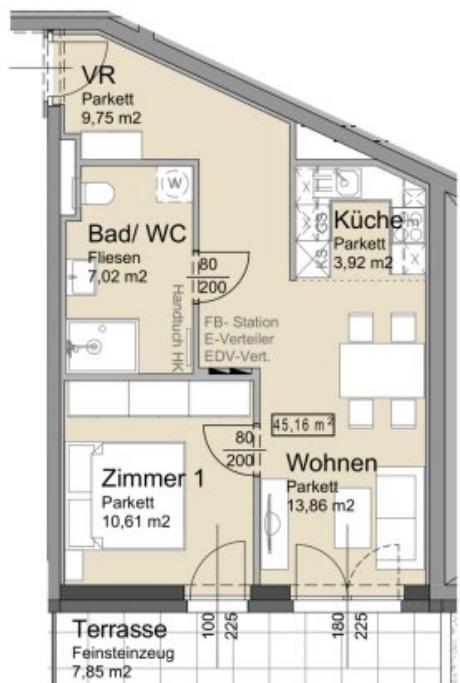
**ÜBERSICHT**



**GRUNDRISS BK 01**



**SCHNITT BK 01**



0 1 2 3 4 5m



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumassen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Verputz und Fliesen.  
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Etwaige Bodenabläufe und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

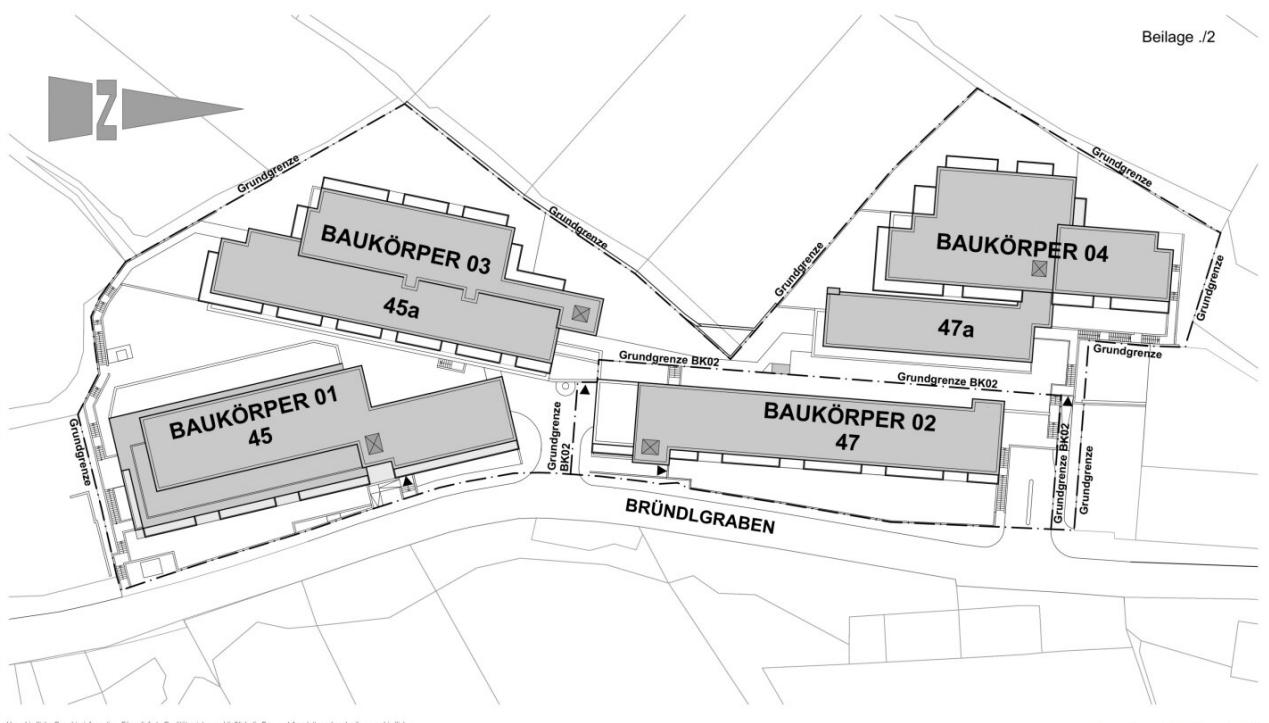
Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt <b>WOHNUNGSPLAN: TOP 106 E1</b>			<b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 <a href="http://www.arch-tauber.at">www.arch-tauber.at</a>
Plannummer 624-V-BK01-T6	Datum 14.08.2024	Gezeichnet HS/UK	Massstab	

Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau



STRAUSS  
&  
PARTNER

Beilage /2



Unverbindliche Grundrissinformation. Für geleistete Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Verputz und Fliesen.  
Änderungen in der Ausführung vorbehalt! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.  
Detaillierte Bodenstruktur und Politur sowie technische Leitungsausführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt	VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper		
Plamnummer 624-V-Alig-0	Datum 14.08.2024	Gezeichnet HS/UK	Maßstab		



ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11      TEL.: 02732/74647-33  
www.arch-tauber.at      FAX: 02732/74647-33  
office@arch-tauber.at

# **Objektbeschreibung**

## **Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes**

Das Projekt DANUBE HILLS mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau bietet besonderen Flair und modernsten Komfort.

Die Wohnhausanlage umfasst in Summe 110 Wohnungen mit 137 PKW-Stellplätzen und 6 Motorrad-Abstellplätzen.

Jede Einheit verfügt über eine Außenfläche (Garten, Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia) sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnungen sind umgeben von Grünflächen und Weingärten.

### **DANUBE HILLS bietet weiters:**

- Parkettböden aus Natureiche
- Nassräume mit Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärkeramik
- alle Wohnungen sind mit Küchen ausgestattet, weitere Möblierungen/Ausstattung auf Anfrage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Wärme und Warmwasser mittels Biomasse-Fernwärme CO2-neutral
- Klimatisierung im DG möglich
- Glasfaseranbindung
- Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage

- Photovoltaikanlage – Versorgung der Allgemeinfläche
- Allgemeine Flächen samt Spielplätzen
- Nachhaltige Baustoffe und teilweise Dachbegrünung
- ESG-Zertifiziert, errichtet mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima-aktiv Silber und EU-Taxonomie-konform
- bezugsfertig

Trotz der erholsamen und ruhigen Lage verfügt es mit der nahegelegenen Auffahrt Krems auf die S5 – Stockerauer Schnellstraße über eine optimale Anbindung an St. Pölten und Wien.

Der in wenigen Minuten erreichbare Bahnhof bietet zahlreiche Anbindungen in die Großstädte Wien und St. Pölten. Man verspürt das Lebensgefühl einer historischen Stadt mit Charakter, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahen gelegenen Großstädte verzichten zu müssen.

In direkter Nähe befinden sich sämtliche Nahversorger, wie das beliebte Einkaufszentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
 Apotheke <1.525m  
 Klinik <2.025m  
 Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m  
 Kindergarten <1.200m  
 Universität <1.575m  
 Höhere Schule <1.425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Geldautomat <1.025m

Bank <725m

Post <1.525m

Polizei <1.375m

**Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <800m

Bahnhof <1.700m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap