Klein aber Fein! Gemütliche 2-Zimmer-Gartenwohnung



Objektnummer: 5908/1140

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:	42,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,10 m²
Keller:	2,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	644,66 €
Kaltmiete	771,81 €
Betriebskosten:	127,15 €
USt.:	77,19 €

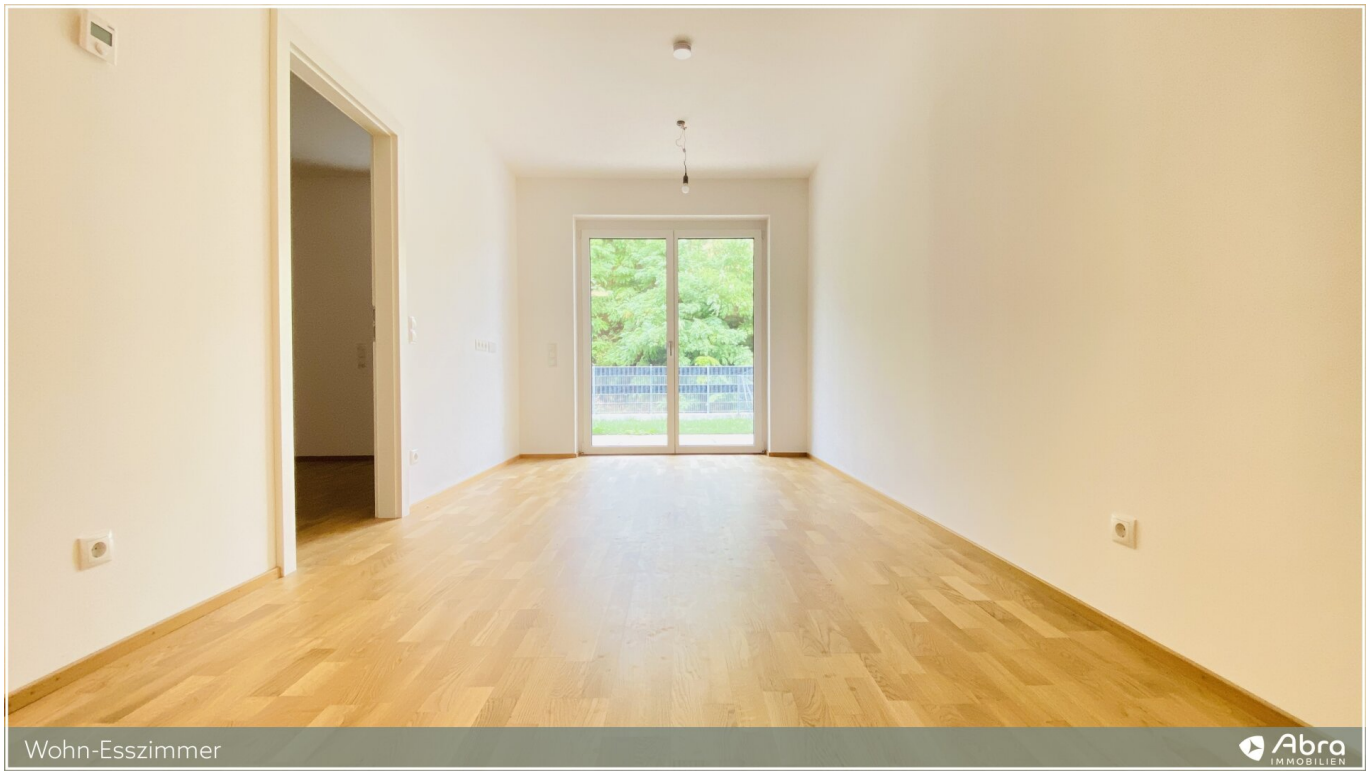
Infos zu Preis:

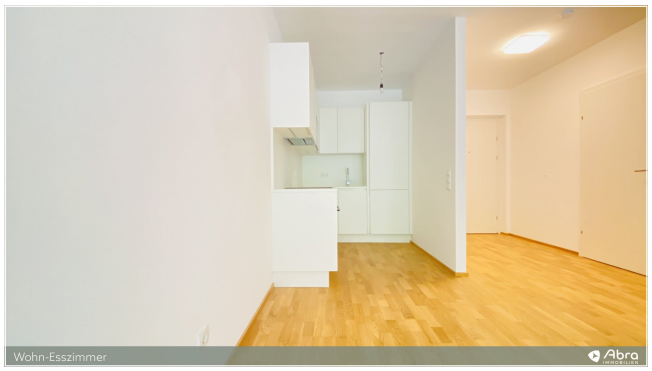
Kaufpreis: 309.900,-- Anlegerpreis: auf Anfrage Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner


Wohn-Esszimmer
Abra
IMMOBILIEN


Wohn-Esszimmer
Abra

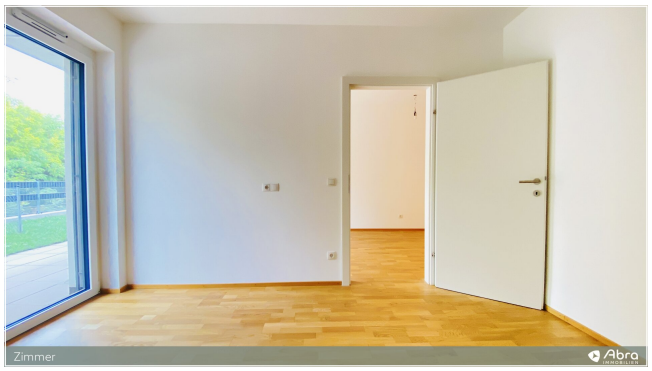

Wohn-Esszimmer
Abra


Wohn-Esszimmer


Küche


Küche


Zimmer


Zimmer



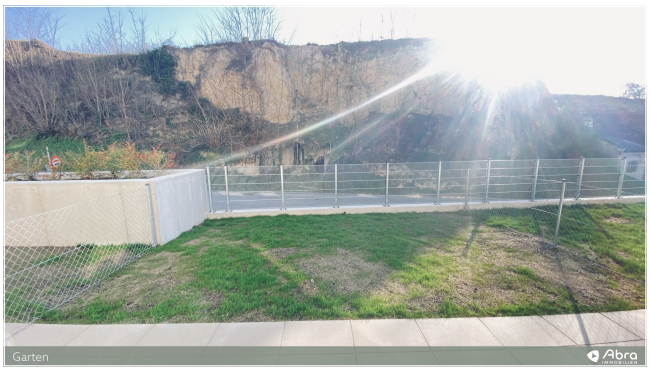

Bad


Bad


Bad


Loggia


Garten


Garten







Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

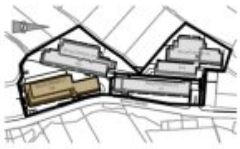
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01 - TOP 103 - Ebene 0

Beilage ./2

Wohnfläche	42,08 m²
Kellerabteil	2,80 m²
Loggia	8,78 m²
Terrasse	6,28 m²
Eigengarten	24,10 m²



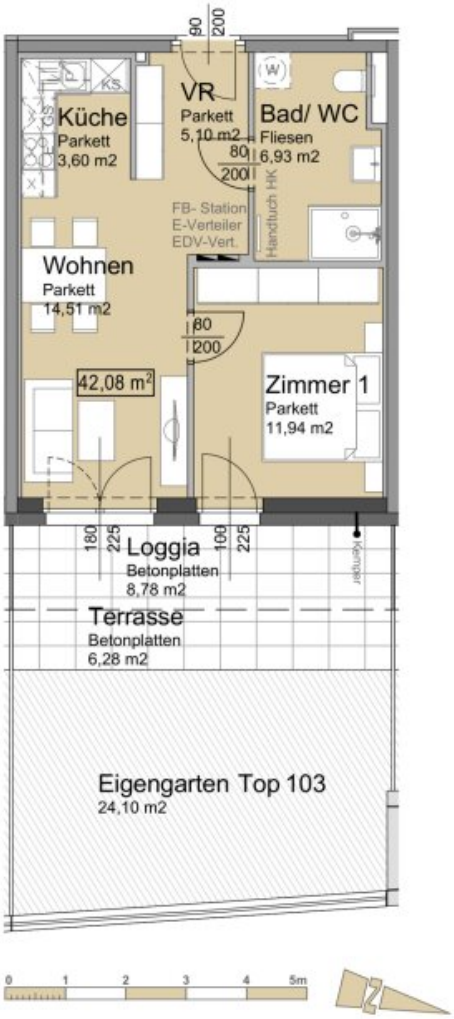
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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	Planinhalt		
Wohnhausanlage Bründlgraben	WOHNUNGSPLAN: TOP 103		
Plannummer	**Datum**	**Gezeichnet**	**Massstab**
Beilage2_BK01	19.11.2024	HS/UK	

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

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

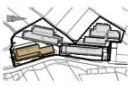
STRAUSS & PARTNER

Beilage ./2

BAUKÖRPER 01 - Ebene 0

Tiefgarage 762,41 m²
KFZ-Stellplätze 30 Stk.

Fahrradraum 98,38 m²
F-Stellplätze 58 Stk.



ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03 M 1:1000



Unverbindliche Grundrissinformation. Für geliefertе Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeilage 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	Planinhalt		
Wohnhausanlage Bründlgraben	VERWERTUNGSPLAN: BK01 Ebene 0 - Tiefgarage+Fahrradabstellraum		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab
Beilage2_ALLG_TG1	19.11.2024	HS/UK	

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

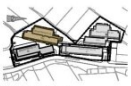
Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN
STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01+03 - BK03 Ebene 2

Beilage ./2

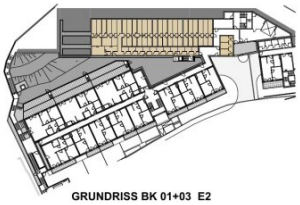
Kellerabteile TOP 101-133
Kellerabteile TOP 301-324



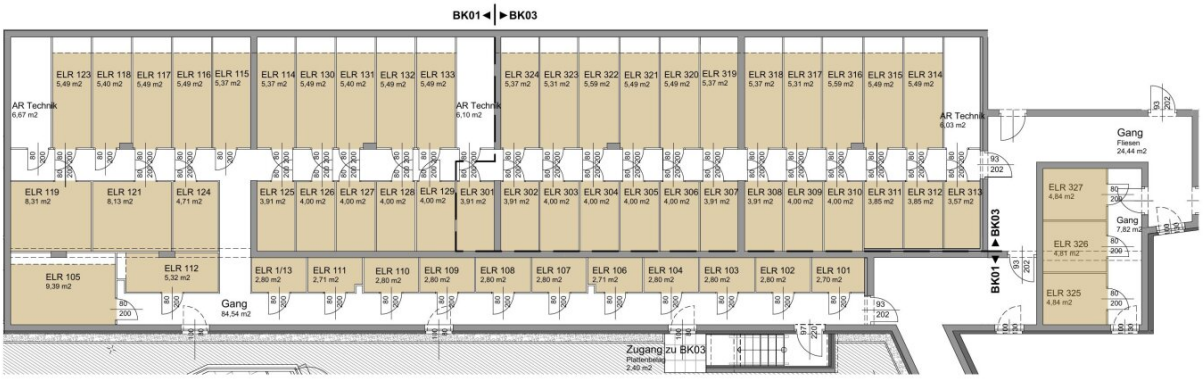
ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03



GRUNDRISS BK 01+03 E2



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeilage 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	VERWERTUNGSPLAN: BK03 Ebene 2 - Einlagerungsräume BK01+BK03	
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab	
Beilage2_ALLG_ELR1+3	19.11.2024	HS/UK		

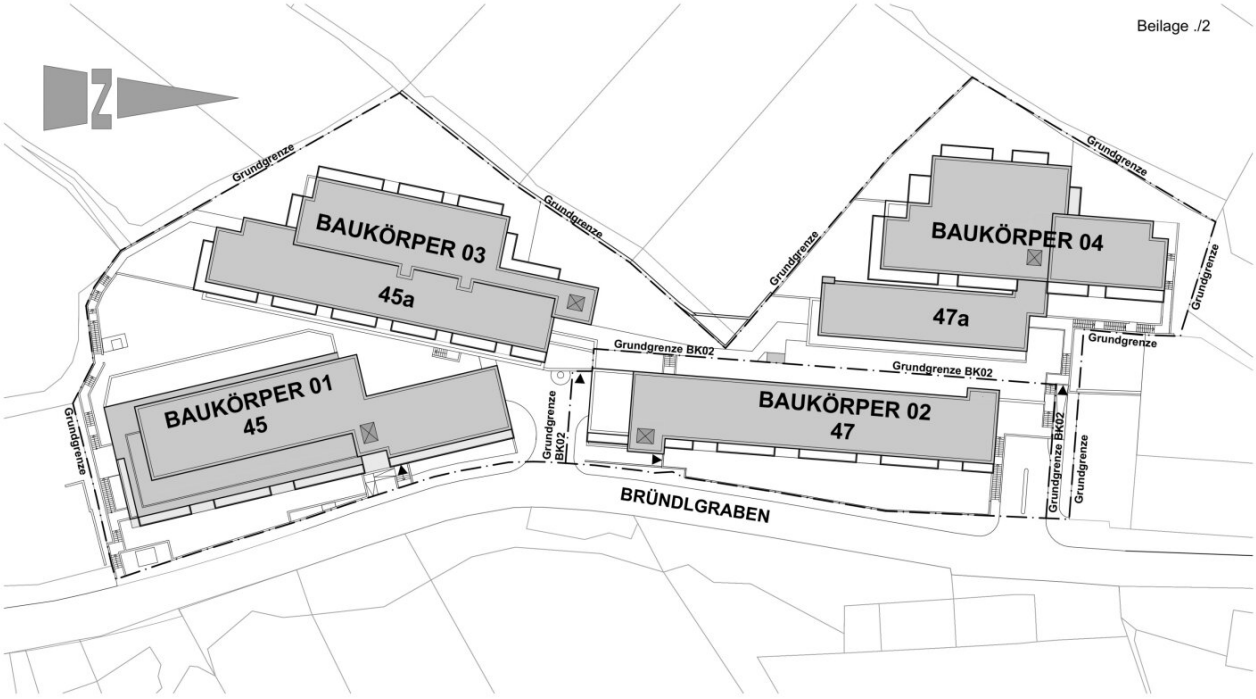
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
www.arch-tauber.at office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

Beilage ./2



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeilage 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	VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper	
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab	
624-V-Allg-0	14.08.2024	HS/UK		

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

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes

DANUBE HILLS liegt mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau: 110 Wohnungen, jede mit eigener Außenfläche und Kellerabteil, dazwischen Grünflächen und Spielplätze.

Die Anlage ist nach den Kriterien klimaaktiv Silber errichtet und EU-Taxonomie-konform; Wärme und Warmwasser kommen CO2-neutral aus Biomasse-Fernwärme.

Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Loggia, Terrasse und Garten, zusammen fast so groß wie die Wohnung. Alles liegt Richtung Osten – die Sonne kommt am Morgen, und an heißen Nachmittagen bleibt es hier angenehm.

Top 103 ist ohne Stufen vom Hauseingang und der Tiefgarage erreichbar – mit Einkäufen, mit dem Kinderwagen oder mit dem Hund merkt man das jeden Tag. Optional steht der PKW-Abstellplatz 103 in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Kosten: 110,--/Monat brutto.

Aus dem Wohnraum führt eine breite, zweiflügelige Tür ins Freie, aus dem Schlafzimmer eine eigene – Sie treten überall direkt hinaus, ohne Umweg. Die Küche schließt an den Wohnraum an und bleibt doch ein eigener Bereich: wer kocht, steht nicht mitten im Wohnzimmer und ist trotzdem dabei. Die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Siemensgeräten ist bereits vorhanden, vermietet wird unmöbliert – den Rest richten Sie so ein, wie es zu Ihnen passt. Die Fußbodenheizung sorgt dafür, dass die Wände frei für Ihre Möbel bleiben.

Das Badezimmer ist mit knapp sieben Quadratmetern größer, als man es bei dieser Wohnungsgröße erwartet: eine große Dusche, ein Handtuchheizkörper und ein eigener Platz mit Anschluss für die Waschmaschine. Was in einer kleinen Wohnung sonst nur Platz wegnimmt – Fahrrad, Koffer, Winterreifen –, kommt ins eigene Kellerabteil 103. Wenig Fläche zu putzen, wenig zu heizen: eine Wohnung, in der man nicht für Räume zahlt, die man ohnehin nicht benutzt.

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 <1.150m
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