

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:	50,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,10 m ²
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	690,12 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	127,15 €
USt.:	81,73 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: 309.900,-- € Anlegerpreis: 282.400,--€ Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wohn-Esszimmer



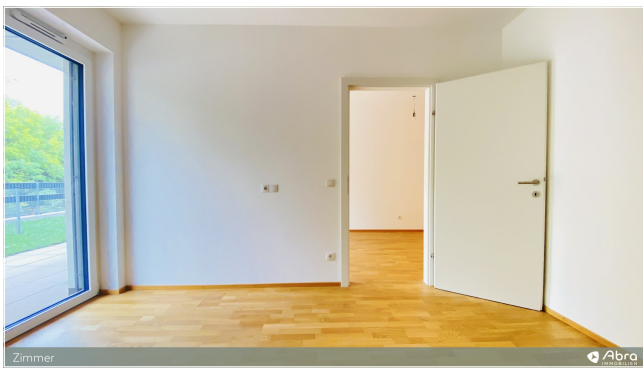
Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



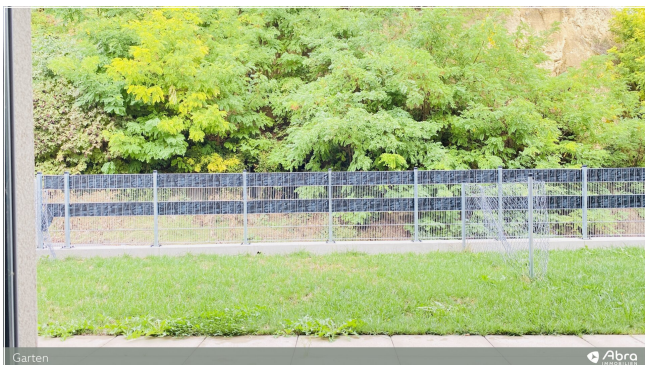








Loggia



Garten



Garten



Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



STRAUSS
&
PARTNER

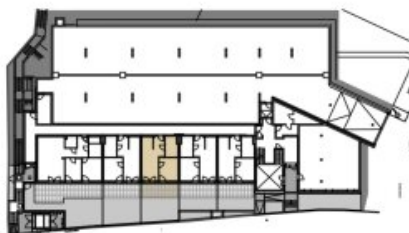
BAUKÖRPER 01 - TOP 103 - Ebene 0

Beilage ./2

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



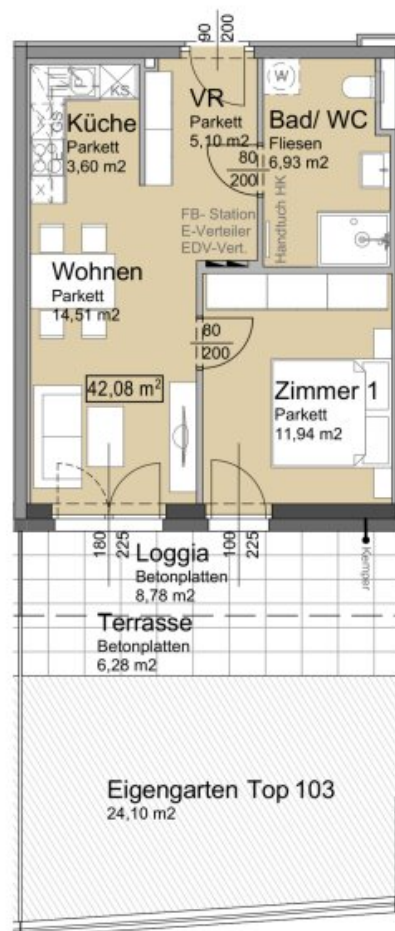
ÜBERSICHT



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

Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt WOHNUNGSPLAN: TOP 103	ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at	
Plannummer Beilage2_BK01	Datum 19.11.2024	Gezeichnet HS/UK	Massstab

TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



**STRAUSS
&
PARTNER**

Beilage ./2

BAUKÖRPER 01 - Ebene 0

Tiefgarage 762,41 m²
KFZ-Stellplätze 30 Stk.

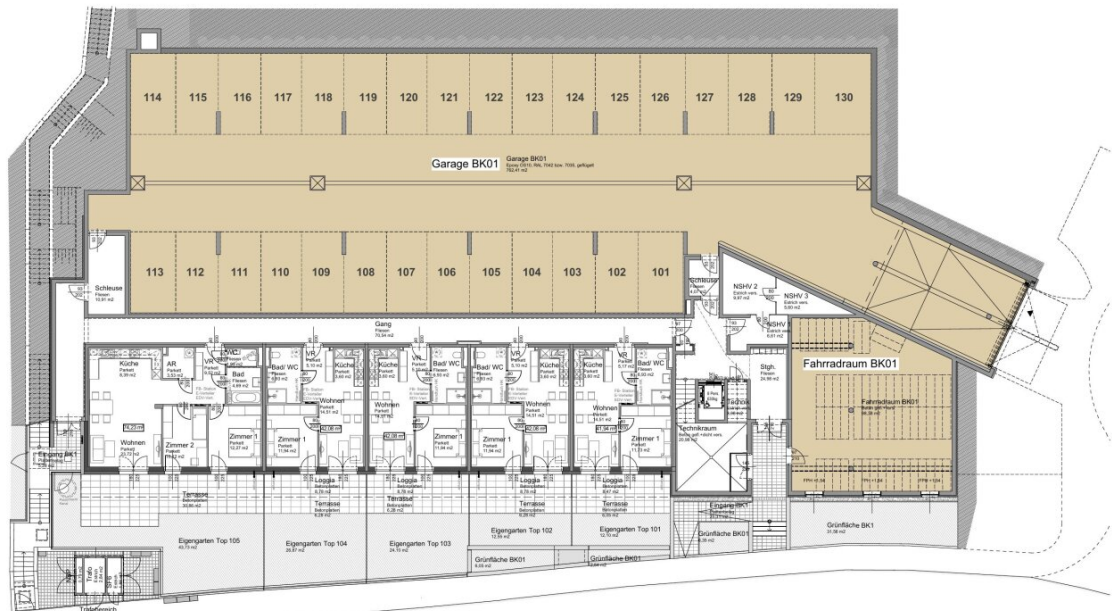
Fahrradraum 98,38 m²
F-Stellplätze 58 Stk.



ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03 M 1:1000



Unveränderte Grundrissinformation. Für gefälschte Quotienten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusch-, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadermaße sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Einige Bodenbeläge und Putzschichten im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.



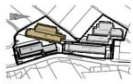
Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Datum 19.11.2024	Planstatus VERWERTUNGSPLAN: BK01 Ebene 0 - Tiefgarage+Fahrradstellraum	Gezeichnet HS/UK	Maßstab	ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, LUTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at TEL.: 02732/74947, FAX: 02732/74947-33 info@arch-tauber.at
---	---------------------	---	---------------------	---------	--

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

BAUKÖRPER 01+03 - BK03 Ebene 2

Kellerabteile TOP 101-133
Kellerabteile TOP 301-324

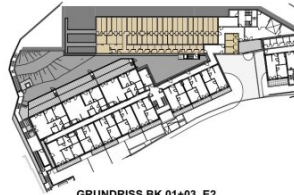
Beilage ./2



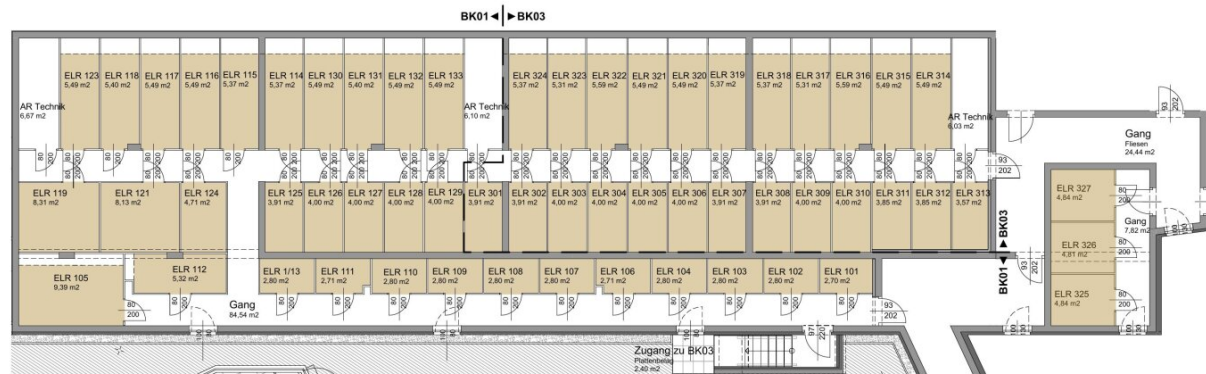
ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03



GRUNDRISS BK 01+03 E2

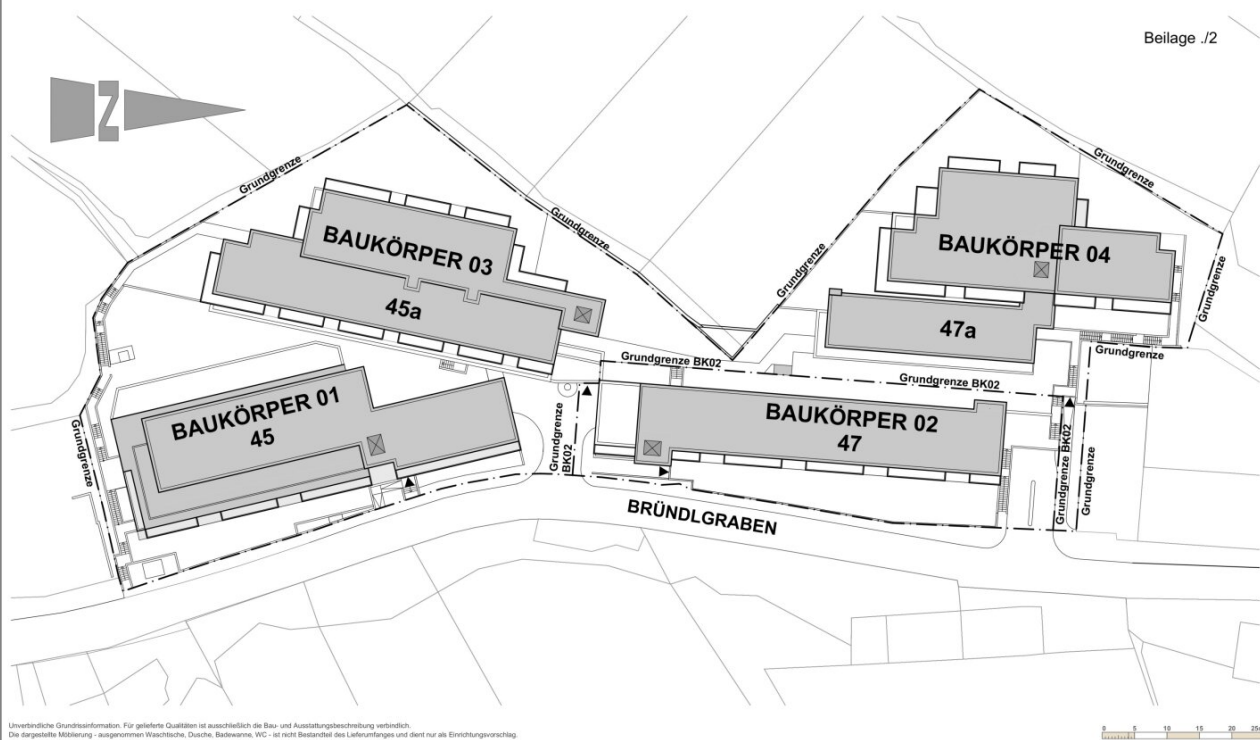


Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbauflächen berechnet und berücksichtigen keine Wandbühnen wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.
Einige Bodenbeläge und Putzschichten im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planobjekt	VERWERTUNGSPLAN: BK03 Ebene 2 - Einlagerungsräume BK01+BK03	
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Masstab	
Beilage2_ALLG_ELRL1+3	19.11.2024	HS/UK		



ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, LUTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.at
TEL.: 0273274947, FAX: 0273274947-33
info@arch-tauber.at



Unveränderte Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbauflächen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.
Ebenige Bodenabstände und Putzschichten 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		 ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, LUTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at
Plannummer	Datum	Geschiedel	Maßstab		
624-V-Allg-0	14.08.2024	HS/UK			

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