

## **Voll Möblierte Wohnung für Kurzzeitvermietung - Moderne Zwei Zimmer Wohnung mit Balkon in Krems**



**Objektnummer: 5908/1185**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Gesamtmiete	1.075,27 €
Kaltmiete (netto)	827,77 €
Kaltmiete	1.052,77 €
USt.:	22,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Stadler**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3





















# Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

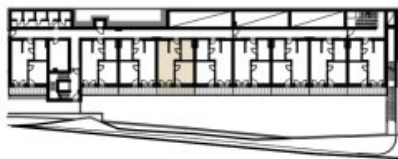
## BAUKÖRPER 02 - TOP 213 - Ebene 3

Beilage ./2

Wohnfläche 42,21 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,67 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,03 m<sup>2</sup>



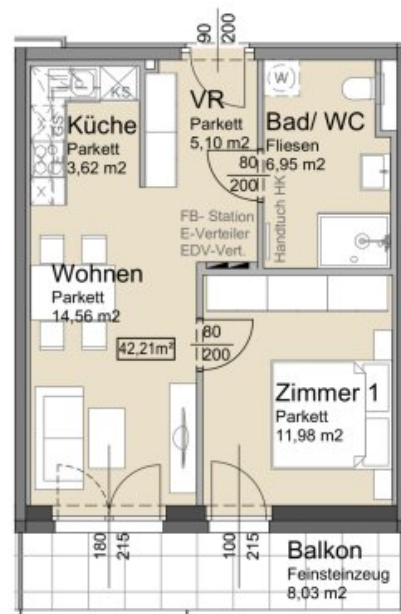
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 02



SCHNITT BK 02+04



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.  
Etwasige 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 WOHNUNGSPLAN: TOP 213 E3	<b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at	
Plannummer 624-V-BK02-T13	Datum 14.08.2024	Gezeichnet HS/UK	Massstab



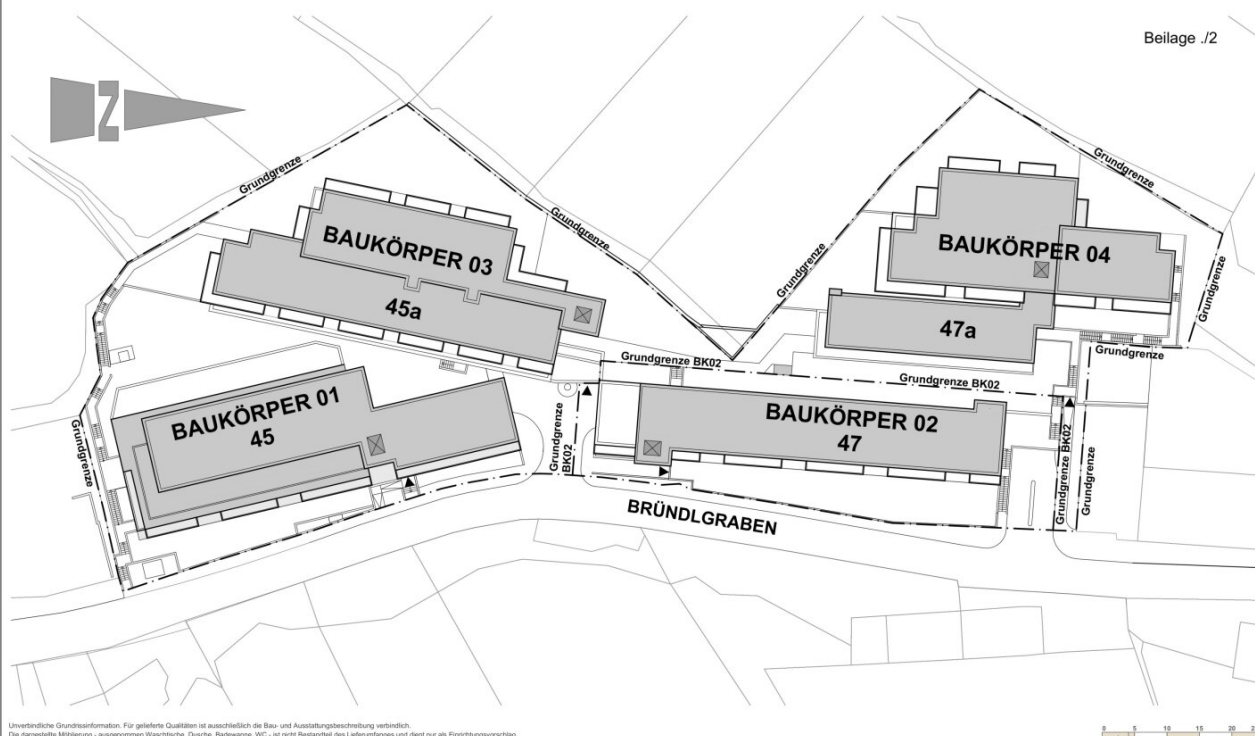
**ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11  
www.arch-tauber.at  
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33  
office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

Beilage ./2



Unveränderte 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 Quadrate sind nach Rohbaumaßen 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		<b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> 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**

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

Die Wohnhausanlage bietet 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 CO<sub>2</sub>-neutral
- Klimatisierung im DG möglich
- Glasfaseranbindung
- Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage

- Photovoltaikanlage – Versorgung der Allgemeinfläche und Energiegemeinschaft möglich
- 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 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.

**Diese voll möblierte Zweizimmerwohnung mit Balkon ist ab 3 Monate bis zu 5 Jahren zu mieten.**

**Neubau Erstbezug**

**Die Mietpreise sind nach der Mietdauer gestaffelt:**

**Bruttomiete zuzüglich:**

**3-6 Monate: Pauschalmiete: 247,50 brutto**

**7-12 Monate: Pauschalmiete: 220,-- brutto**

**ab 13 Monaten: Pauschalmiete: 150,-- brutto**

**In den Mietpreisen sind die Heizkosten, Warmwasser und Wasser, sowie die Möbelmiete inkludiert.**

**Sie müssen nur noch die Strom- und Internetkosten übernehmen.**

**Ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage kostet 110,--/Monat brutto.**

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 <1.275m  
Apotheke <1.575m  
Klinik <2.050m  
Krankenhaus <1.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <650m  
Kindergarten <1.225m  
Universität <1.600m  
Höhere Schule <1.450m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m  
Bäckerei <775m  
Einkaufszentrum <625m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.075m  
Bank <750m  
Post <1.550m  
Polizei <1.400m

#### **Verkehr**

Bus <175m  
Autobahnanschluss <825m



Bahnhof <1.725m  
Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap