

**Open Day am 19. Juni - ???Gartenwohnung mit 260m<sup>2</sup>  
Außenbereichen (Top 1) - Neubauprojekt am Kremser  
Steindl**



260m<sup>2</sup> Eigengarten & Terrasse

**Objektnummer: 8164/2330**

**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:	92,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	226,84 m <sup>2</sup>
Keller:	8,33 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

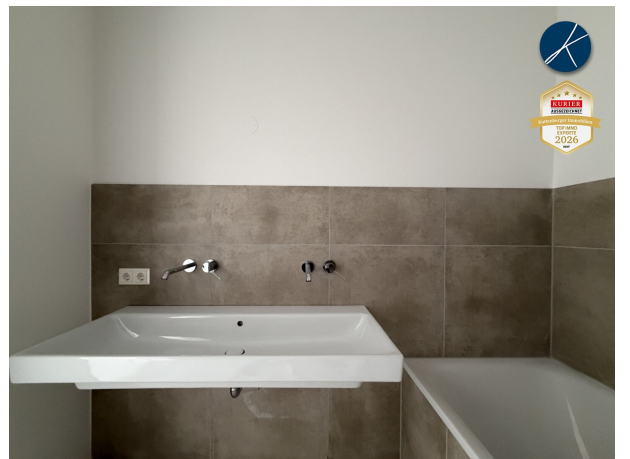
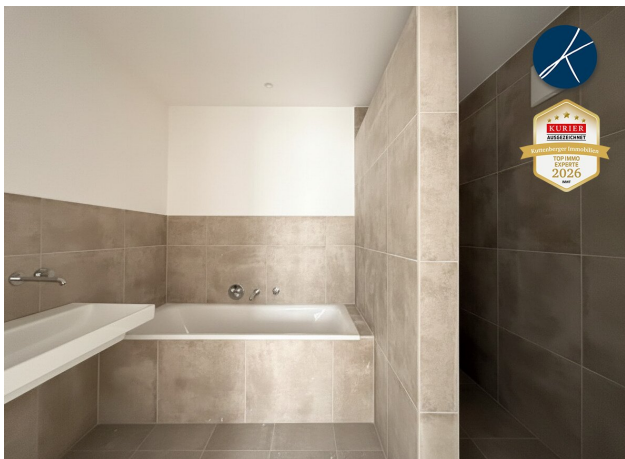
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems



KI-bearbeitet

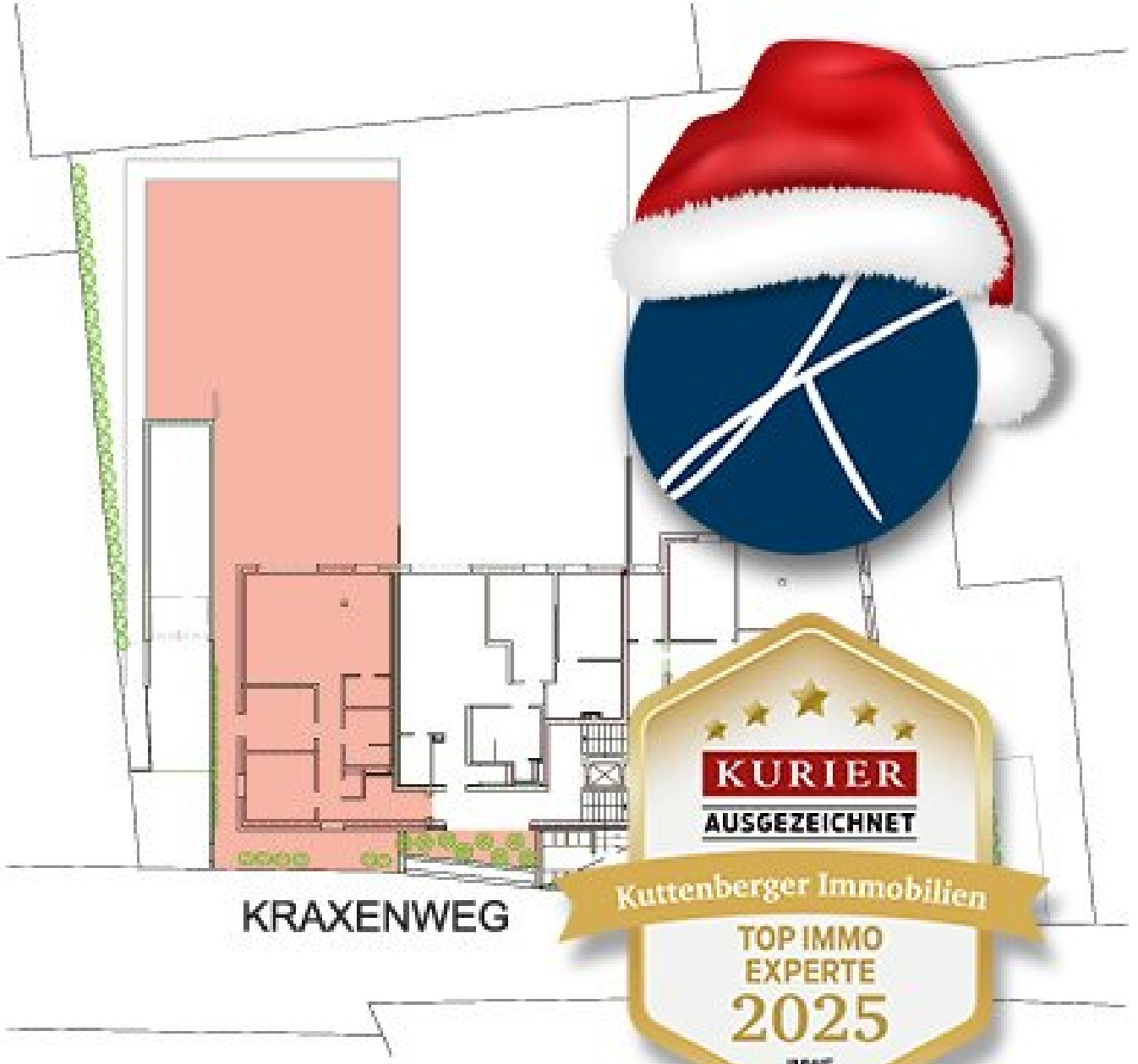


KI-bearbeitet









KRAXENWEG

*Kuttenberger Immobilien*

**KURIER**  
**AUSGEZEICHNET**

TOP IMMO  
EXPERTE  
**2025**

IMWF



- GARTENFLÄCHE  
Rasen / 200,07 m<sup>2</sup>
- TERRASSE  
Feinsteinzeug / 35,62 m<sup>2</sup>
- WOHNZIMMER MIT KÜCHE  
Parkett / 41,05 m<sup>2</sup>
- ABSTELLRAUM  
Feinsteinzeug / 3,59 m<sup>2</sup>
- BAD  
Feinsteinzeug / 7,19 m<sup>2</sup>
- GANG  
Parkett / 7,11 m<sup>2</sup>
- WC  
Feinsteinzeug / 1,19 m<sup>2</sup>
- VORRAUM  
Parkett / 8,89 m<sup>2</sup>
- ZIMMER  
Parkett / 11,41 m<sup>2</sup>
- ZIMMER  
Parkett / 12,53 m<sup>2</sup>
- WEG  
Feinsteinzeug / 8,34 m<sup>2</sup>
- GRÜNFLÄCHE  
Rasen / 13,14 m<sup>2</sup>
- VORPLATZ  
Feinsteinzeug / 3,07 m<sup>2</sup>
- KIESBEET  
begrünt / 10,63 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Exklusives Neubauprojekt am Kremser Steindl (2-5 Zimmer)

Provisionsfrei für den Käufer!

-- > **OPEN DAY am 19. Juni 2026** < --

Lassen Sie sich am **Freitag, 19. Juni 2026, zwischen 14 und 18 Uhr** direkt vor Ort von diesem erstklassigen Bauprojekt begeistern.

Entdecken Sie außerdem gemeinsam mit **Jürgen Schulmeister von der Waldviertler Wohnwerkstatt** inspirierende **Traumküchen und moderne Einrichtungsideen** für Ihr neues Zuhause.

**Für Erfrischungen ist gesorgt – wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

*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 1: ???Gartenwohnung mit 260m<sup>2</sup> Außenbereichen**

**Die Wohnung Top 1** befindet sich im Gartengeschoss und ist als 3-Zimmer Wohnung konfiguriert.

Durch die süd-west-seitige Ausrichtung sind die Räumlichkeiten sehr gut belichtet und erscheinen auch in der kalten Jahreszeit hell und freundlich.

Garten und Terrasse sind direkt und eben aus der Wohnung zu begehen und nach Westen ausgerichtet.

Die Gesamtfläche (148,32 m<sup>2</sup> exklusive Garten) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (41,05 m<sup>2</sup>) und Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer 1 (11,41 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (12,53 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (8,89 m<sup>2</sup>)
- Bad (7,19 m<sup>2</sup>)
- Gang (7,11 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (3,59 m<sup>2</sup>)
- WC (1,19 m<sup>2</sup>)
- Gartenterrasse (35,62 m<sup>2</sup>)
- Weg (11,41 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (8,33 m<sup>2</sup>)
  
- Gartenfläche (226,84 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