

??Gartenwohnung mit 260m² Außenbereichen (Top 1) - Neubauprojekt am Kremser Steindl



Wohn-Essbereich mit offener Küche

Objektnummer: 8164/2330

Eine Immobilie von Kuttenberger 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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	226,84 m ²
Keller:	8,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6

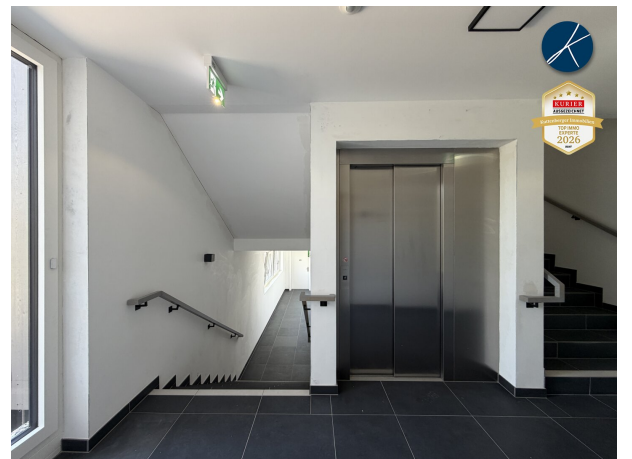
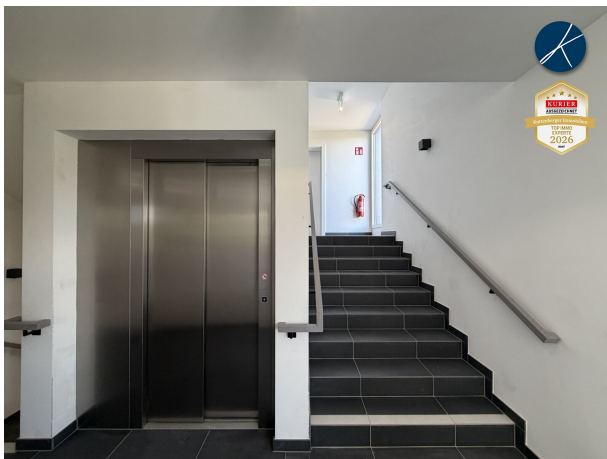


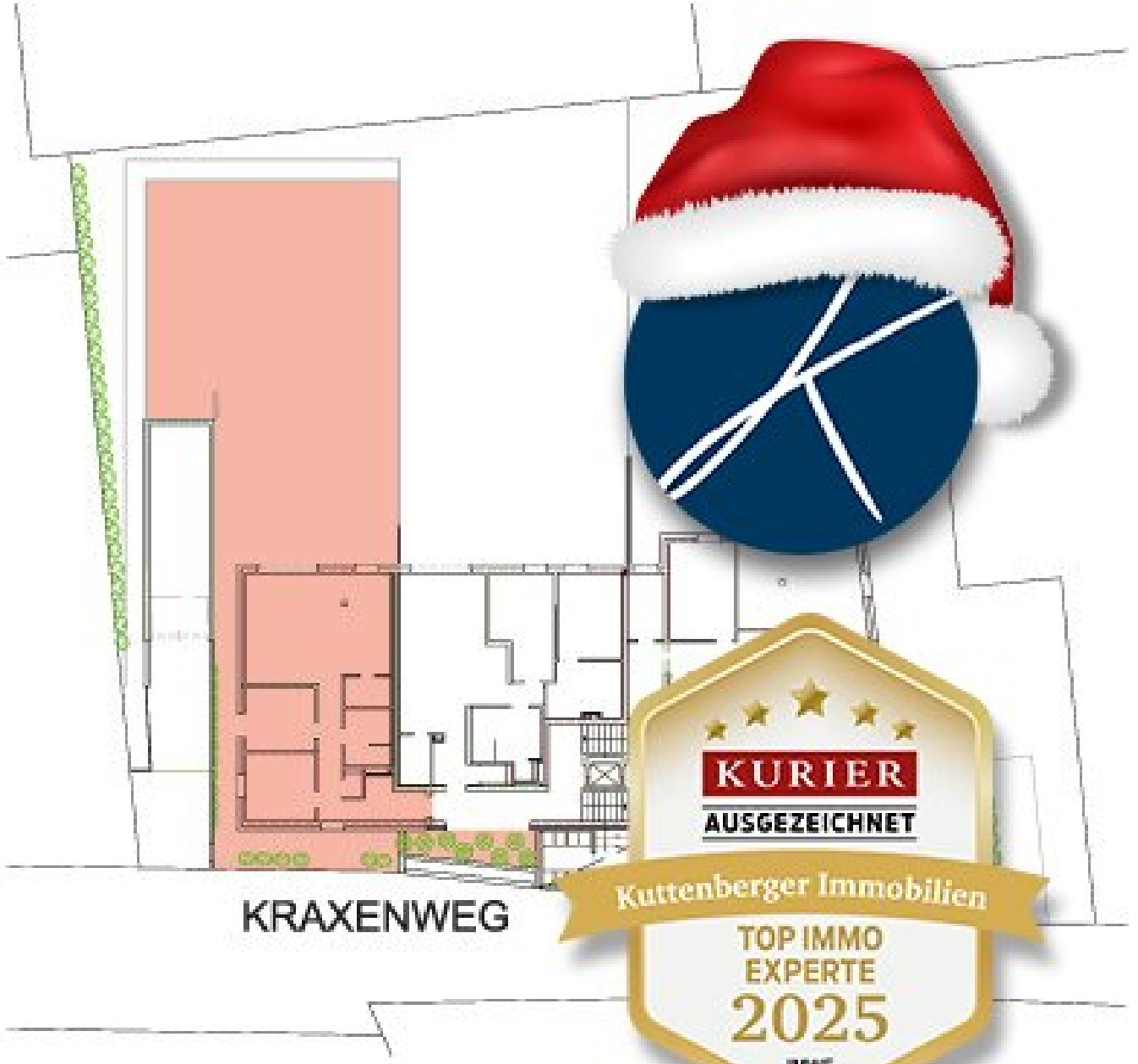












KRAXENWEG

KURIER

AUSGEZEICHNET

Kuttenberger Immobilien

TOP IMMO
EXPERTE

2025

IMWF



KRAXENWEG



Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt am Kremser Steindl (2-5 Zimmer)

Provisionsfrei für den Käufer!

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 m² bis 160 m²** 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 10m² 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 CO₂ 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 m² Wohnfläche + 262,46 m² Garten/Terrasse - Kaufpreis € 689.000,-
- **Top 2 (EG):** 3 Zimmer / 102,43 m² Wohnfläche + 343,42 m² Garten/Terrasse - Kaufpreis € 799.000,-
- **Top 3 (EG):** 2 Zimmer / 60,57 m² Wohnfläche + 58,67 m² Garten/Terrasse - Kaufpreis € 399.000,-

- **Top 4 (EG):** 4 Zimmer / 123,44 m² Wohnfläche + 415,26 m² Garten/Terrasse
- Kaufpreis € 949.000,-
- **Top 5 (1.OG):** 4 Zimmer / 128,86 m² Wohnfläche + 37,06 m² Balkon - Kaufpreis € 859.000,-
- **Top 6 (1.OG):** 2 Zimmer / 71,37 m² Wohnfläche + 25,23 m² Balkon - Kaufpreis € 479.000,-
- **Top 7 (1.OG):** 2 Zimmer / 60,75 m² Wohnfläche + 9,60 m² Balkon - Kaufpreis - € 389.000,-
- **Top 8 (1.OG):** 4 Zimmer / 119,38 m² Wohnfläche + 22,32 m² Balkon - Kaufpreis - € 759.000,-
- **Top 9 (DG):** 5 Zimmer / 166,51 m² Wohnfläche + 57,14 m² Terrassen - Kaufpreis - € 1.249.000,-
- **Top 10 (DG):** 5 Zimmer / 152,86 m² Wohnfläche + 58,38 m² Terrassen - Kaufpreis - € 1.149.000,-

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Top 1: ???Gartenwohnung mit 260m² 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 m² exklusive Garten) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (41,05 m²) und Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer 1 (11,41 m²)
- Zimmer 2 (12,53 m²)
- Vorraum (8,89 m²)
- Bad (7,19 m²)
- Gang (7,11 m²)
- Abstellraum (3,59 m²)
- WC (1,19 m²)
- Gartenterrasse (35,62 m²)
- Weg (11,41 m²)
- Kellerabteil (8,33 m²)

- Gartenfläche (226,84 m²)

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:

- **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