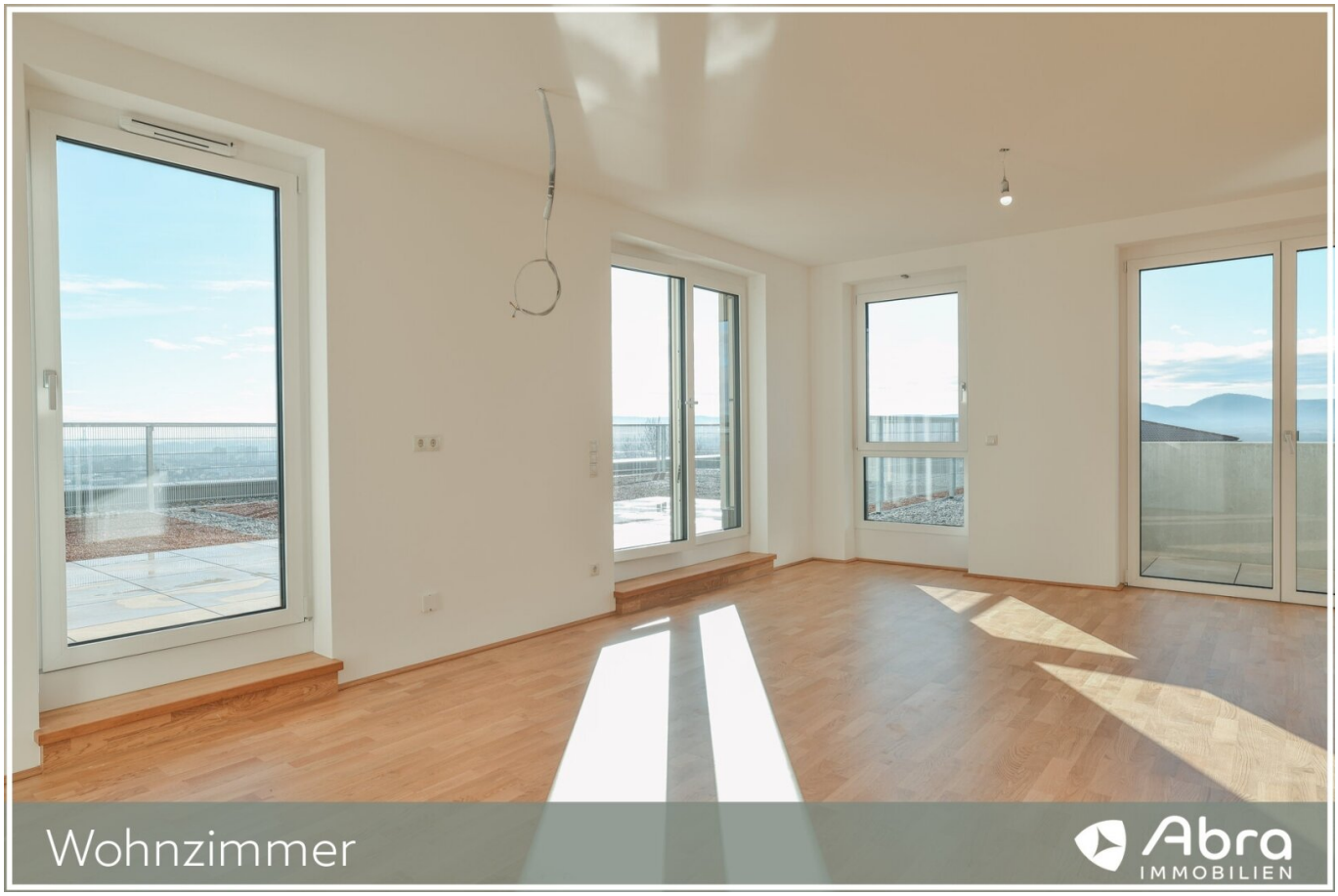
Traumhafte Luxus-Vier-Zimmerwohnung in den Danube Hills



Objektnummer: 5908/1718

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45A
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,39 m²
Nutzfläche:	110,39 m²
Zimmer:	4
Keller:	17,93 m²
Heizwärmebedarf:	A 18,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	943.200,00 €
Kaufpreis / m²:	8.544,25 €
Betriebskosten:	275,98 €
USt.:	27,60 €

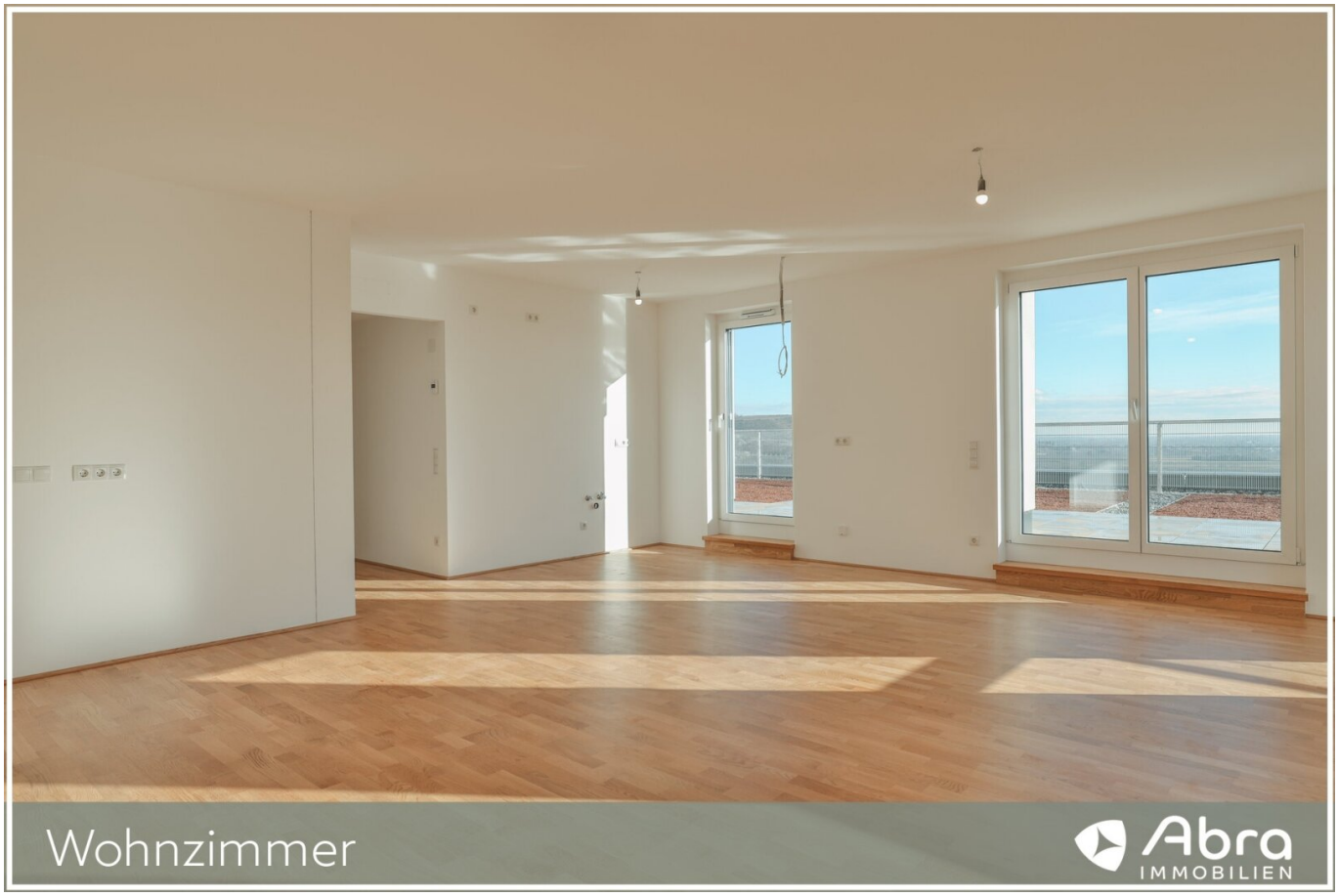
Infos zu Preis:

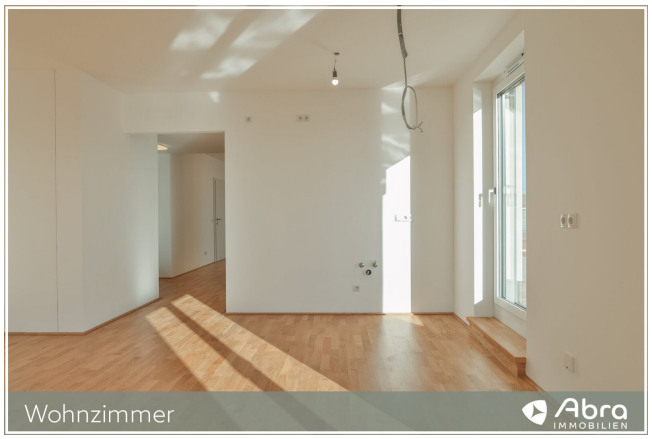
Anlegerpreis: auf Anfrage Kosten PKW-Abstellplatz: 23.000,--

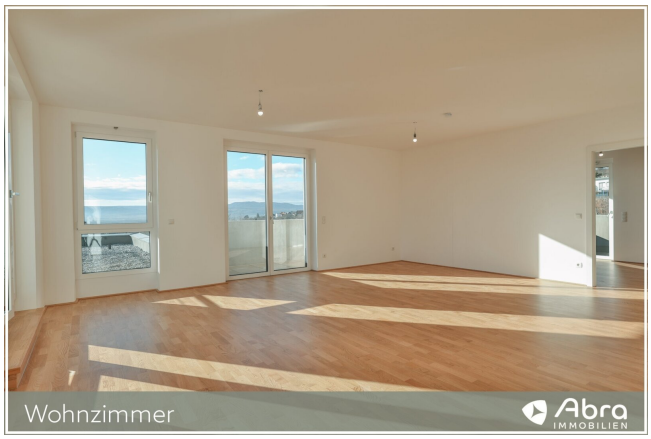
Provisionsangabe:

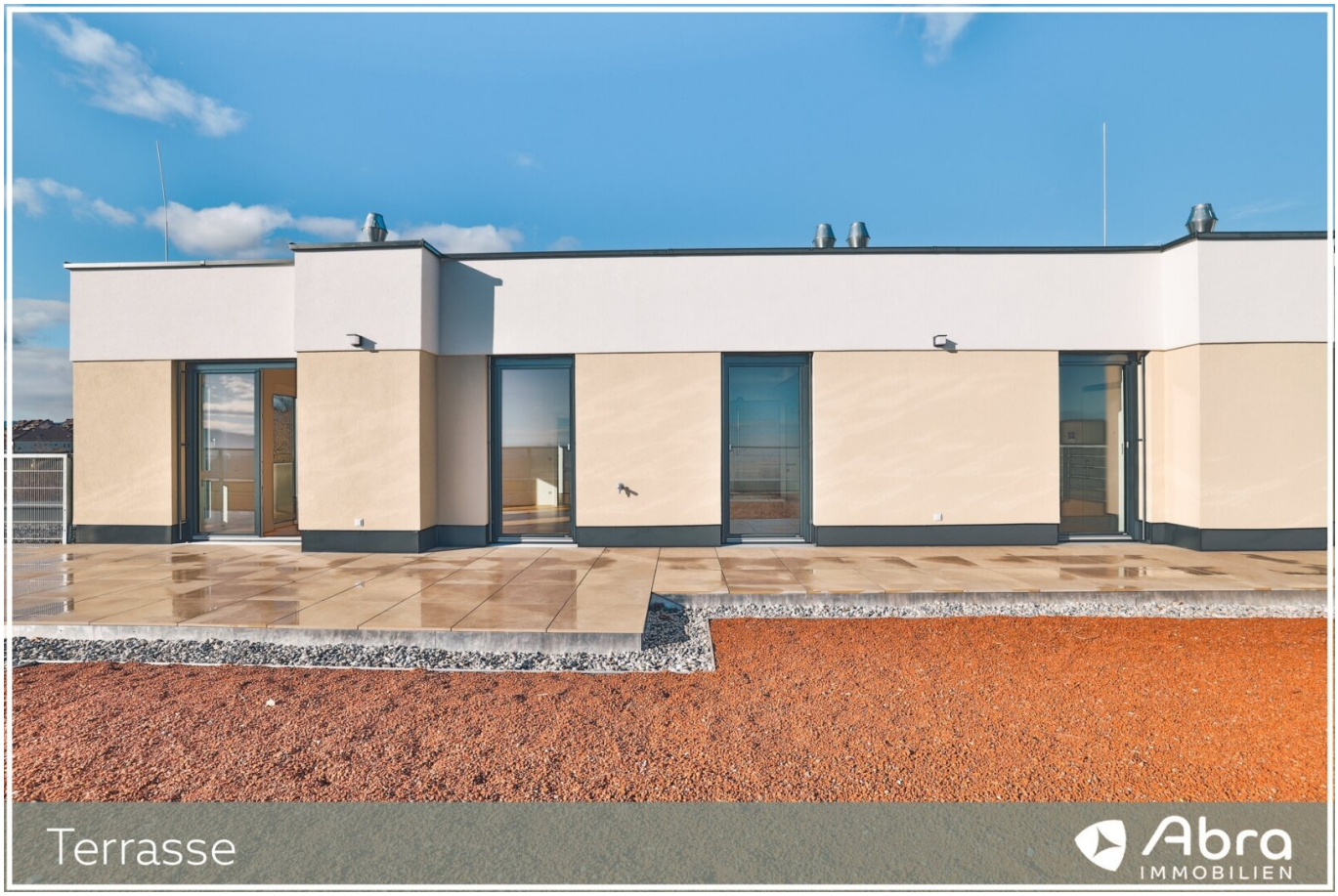
Provision bezahlt der Abgeber.

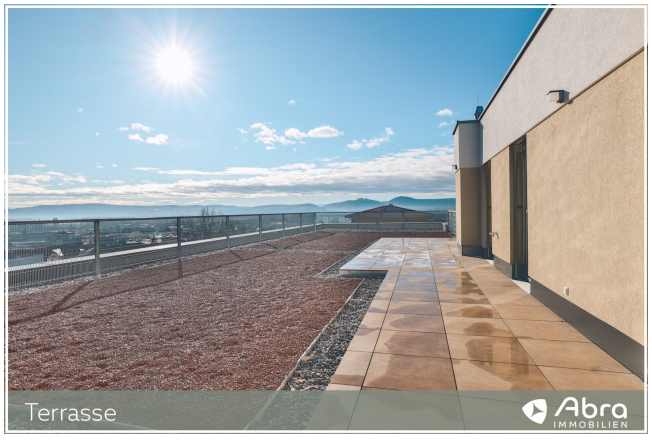
Ihr Ansprechpartner


Wohnzimmer
Abra
IMMOBILIEN


Wohnzimmer
Abra
IMMOBILIEN

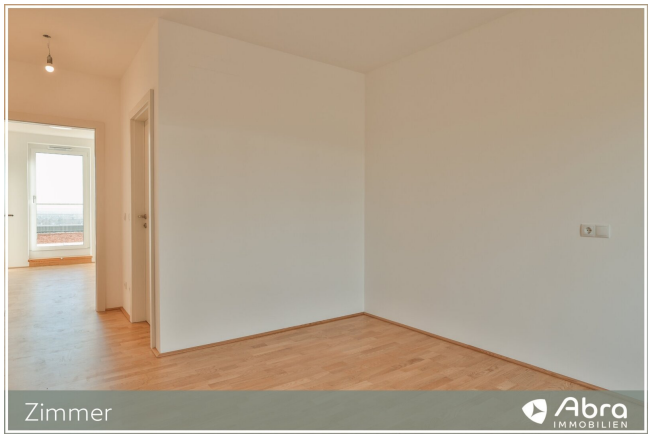

Wohnzimmer
Abra
IMMOBILIEN

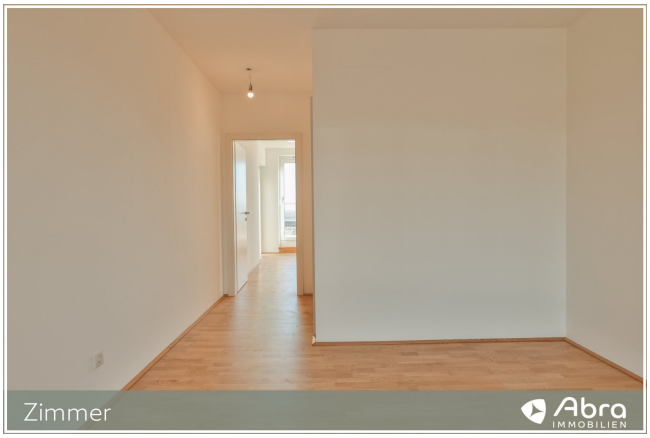

Terrasse
Abra
IMMOBILIEN

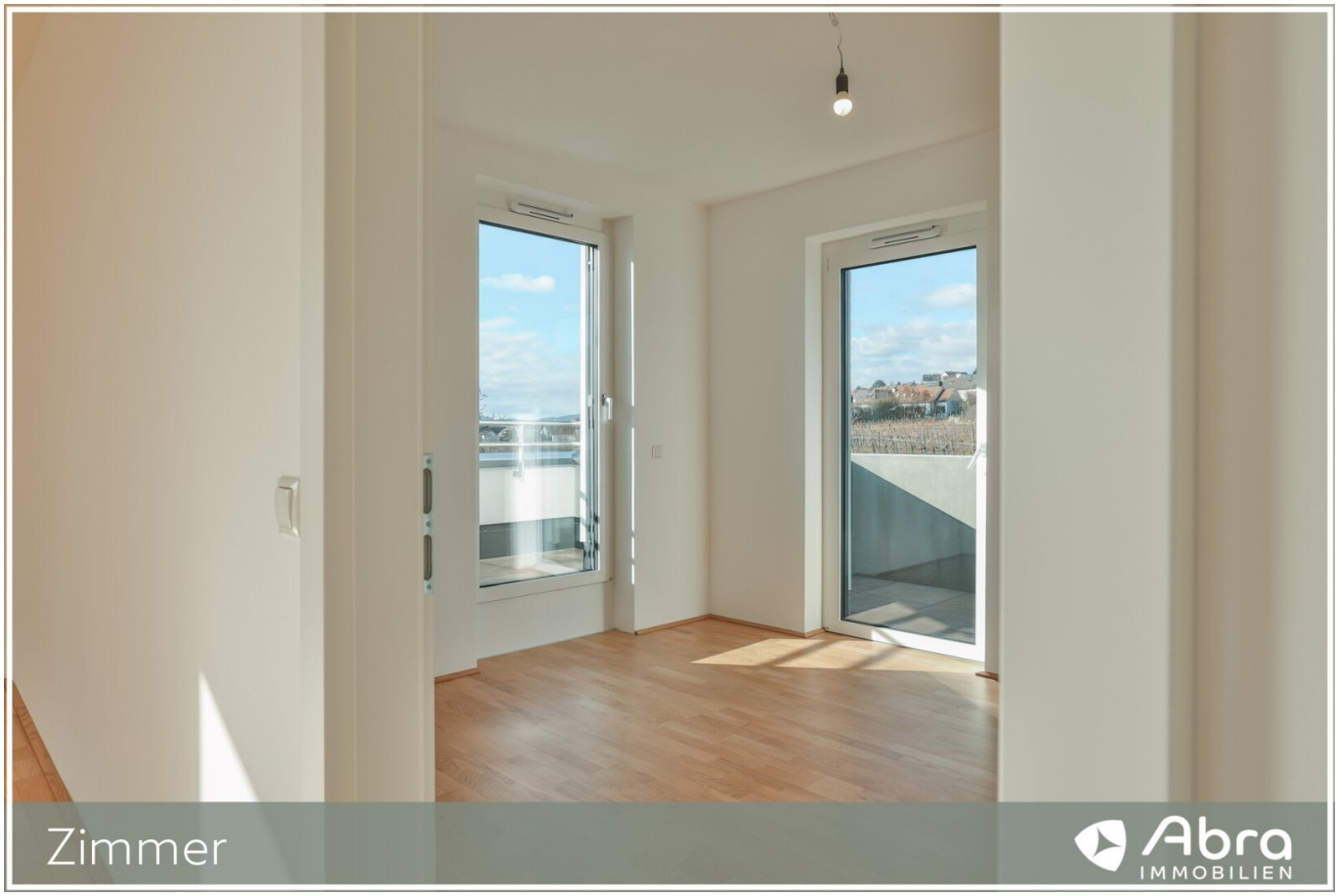

Terrasse
Abra
IMMOBILIEN


Terrasse
Abra
IMMOBILIEN

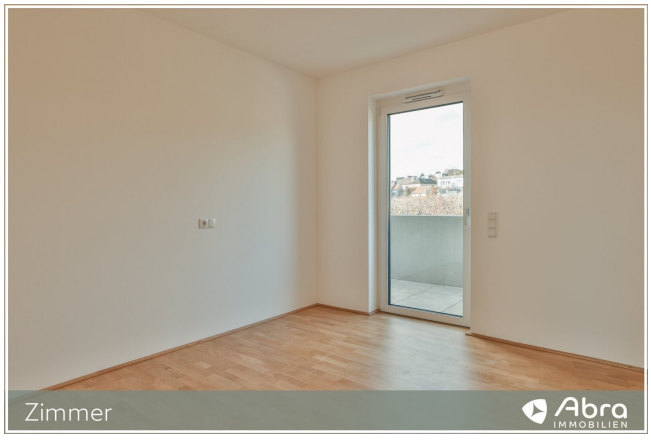

Balkon
Abra
IMMOBILIEN


Zimmer
Abra
IMMOBILIEN

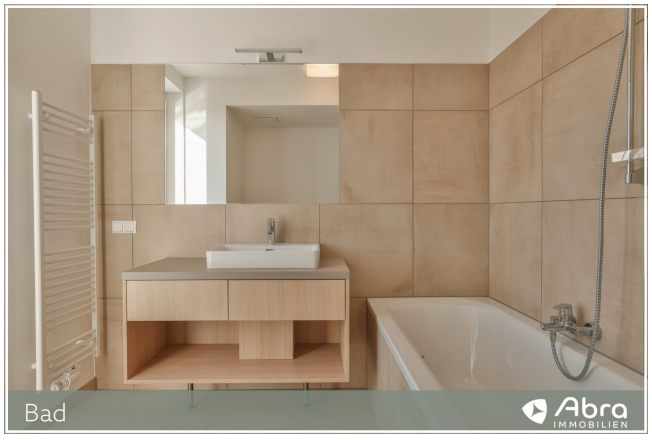

Zimmer
Abra
IMMOBILIEN

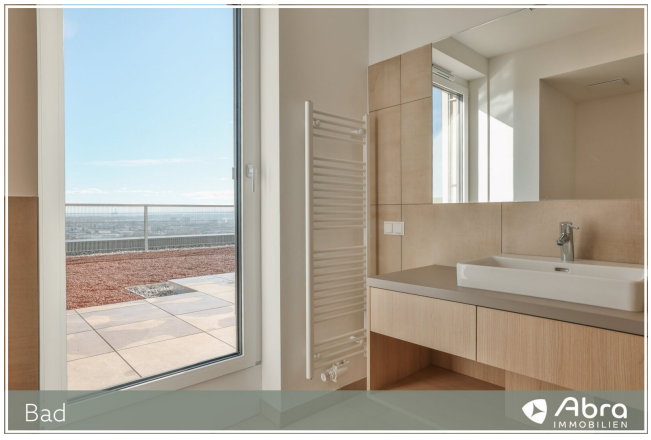

Zimmer
Abra
IMMOBILIEN

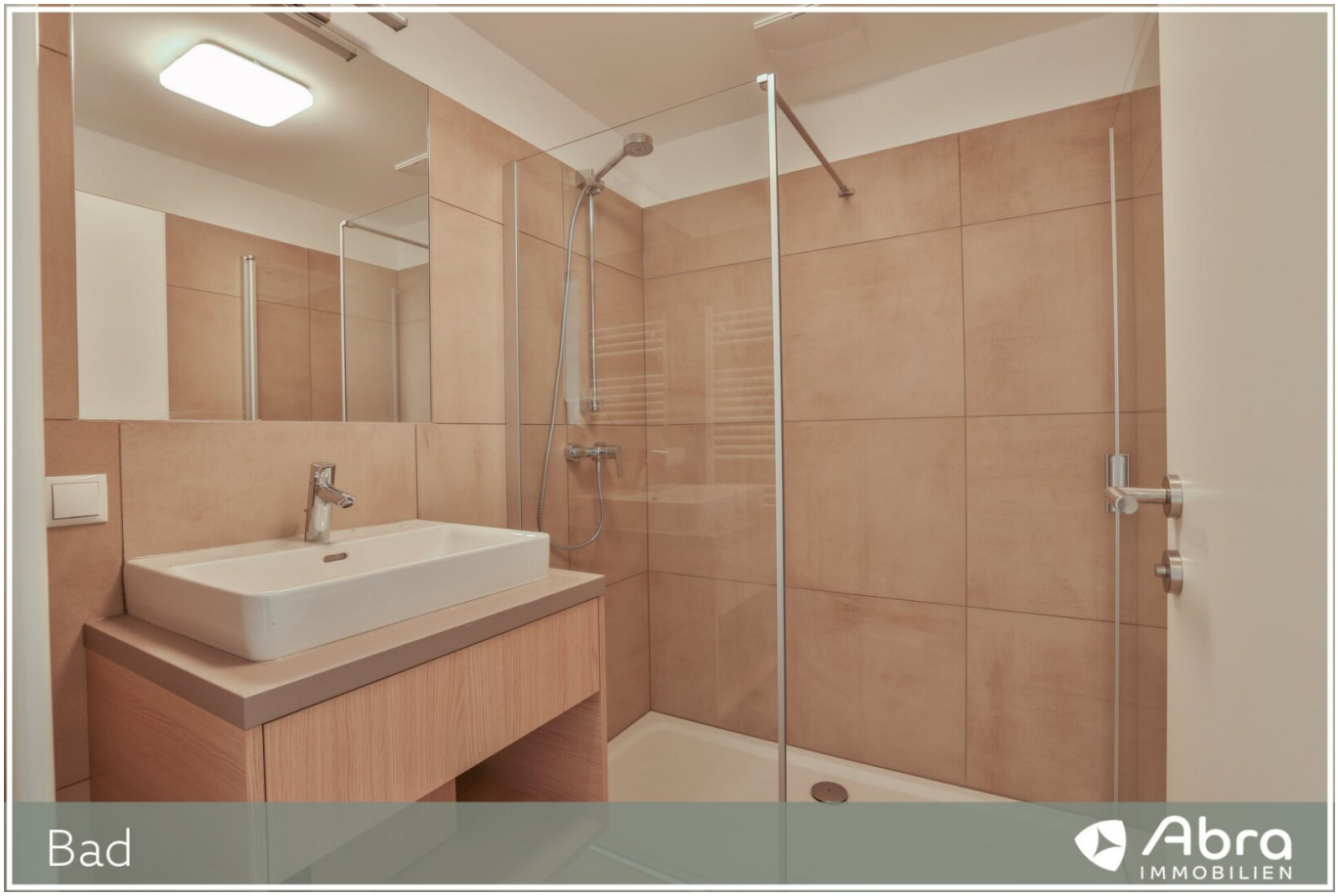

Zimmer
Abra
IMMOBILIEN

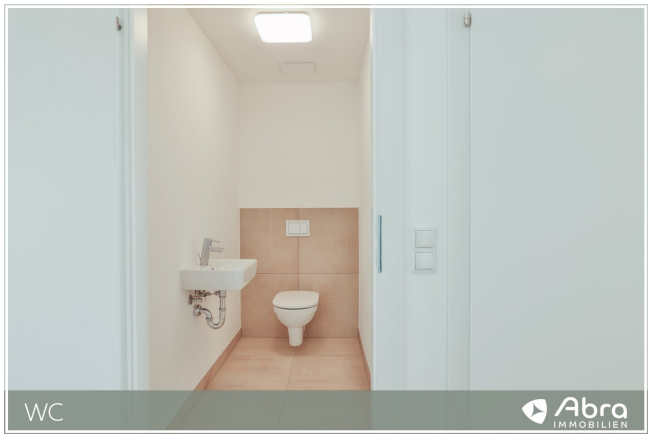

Zimmer
Abra
IMMOBILIEN


Bad
Abra
IMMOBILIEN


Bad
Abra
IMMOBILIEN


Bad
Abra
IMMOBILIEN


Bad
Abra
IMMOBILIEN


WC
Abra
IMMOBILIEN


Abra
IMMOBILIEN


Abra
IMMOBILIEN


2 WE
Bründlgrab
Abra

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

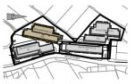
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

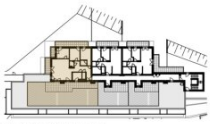
Beilage ./2

BAUKÖRPER 03 - TOP 327 - Ebene 6

Wohnfläche	110,39 m²
Kellerabteil	4,84 m²
Balkone	23,69 m²
Dachterrassen	161,03 m²



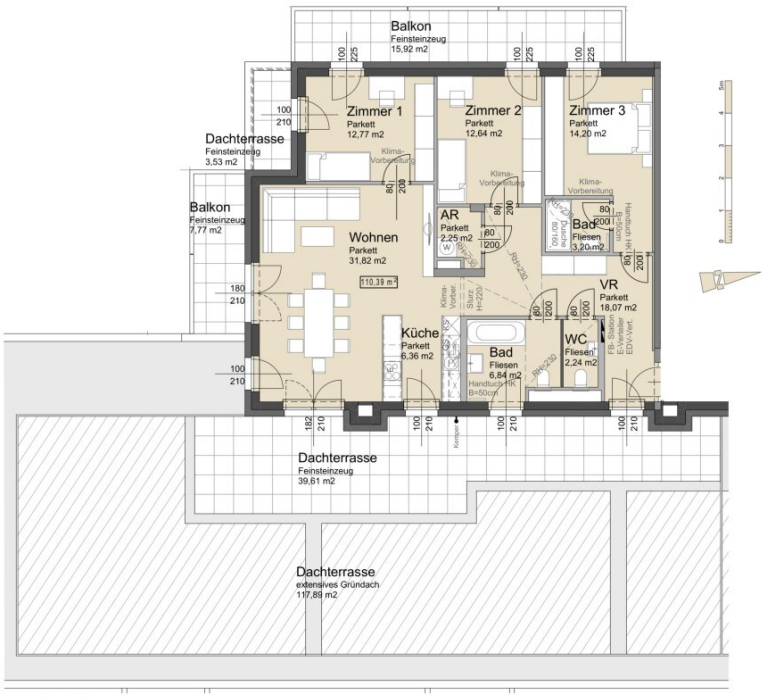
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 03



SCHNITT BK 01+03



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	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt	VERWERTUNGSPLAN: TOP 327 E6		
Plannummer	Datum	Gezeichnet	Massstab		
624-V-BK03-T27	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

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

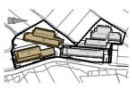
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

Beilage ./2

BAUKÖRPER 01+03 - Ebene 1

Tiefgarage	893,12 m²
KFZ-Stellplätze	33 Stk.
2-Rad Stellplätze	4 Stk.
Fahrradraum	110,40 m²
F-Stellplätze	54 Stk.



ÜBERSICHT



SCHNITT BK 01+03

Unverbindliche Grundrissinformation. Für geliefene 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.

0 2 4 6 8 10m

Projekt	Planinhalt	
Wohnhausanlage Bründlgraben	VERWERTUNGSPLAN: BK01+BK03 Ebene 1 - Tiefgarage und Fahrradabstellraum BK03+BK04	
Plannummer: Beilage2_ALLG_TG3	Datum: 19.11.2024	Gezeichnet: HS/UK
		Massstab:

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

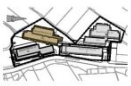
Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN
STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01+03 - BK03 Ebene 2

Beilage ./2

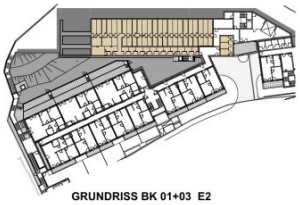
Kellerabteile TOP 101-133
Kellerabteile TOP 301-324



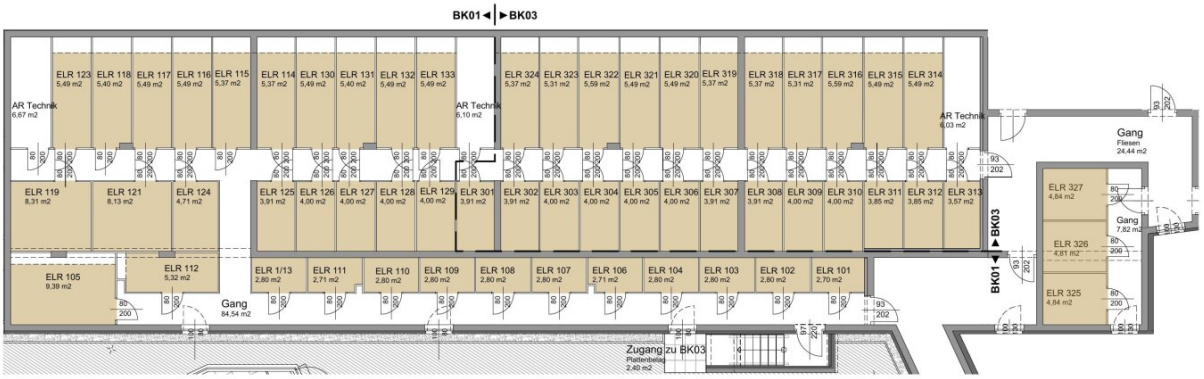
ÜBERSICHT



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

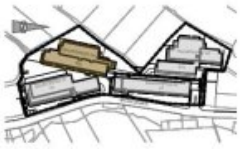
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 03 - ABSTELLRAUM 3AR1 - Ebene 3

Beilage ./2

Fläche 13,09 m²



ÜBERSICHT





GRUNDRISS BK 03



SCHNITT BK 01+03



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
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.
Haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Planinhalt		
Wohnhausanlage Bründlgraben	ABSTELLRAUM 3AR1		
Plannummer	**Datum**	**Gezeichnet**	**Massstab**
Beilage2_BK03_AR	19.11.2024	HS/UK	

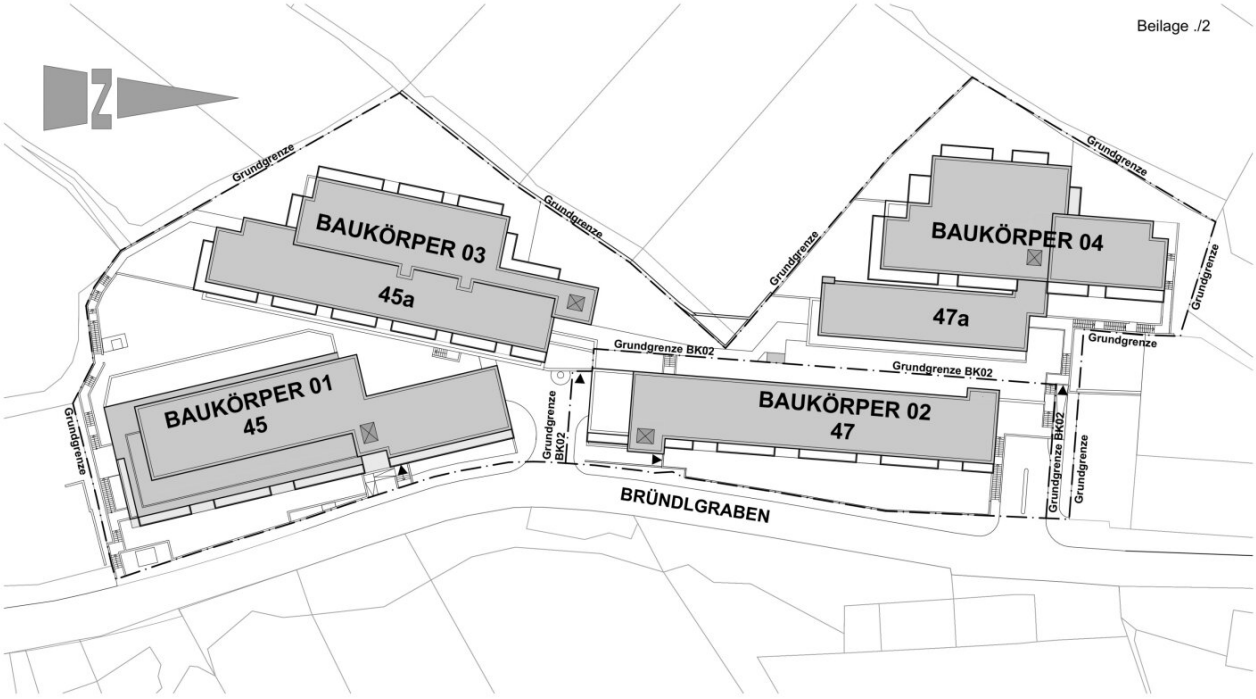
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.at
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

Beilage ./2



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

Die exklusive Wohnhausanlage 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 CO2-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 Einkaufzentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

Zu der von Ihnen gewählten Wohnung:

Bitte entnehmen Sie die Eckdaten aus dem Inserat und gustieren Sie die Fotos.

Sehr gerne zeige ich Ihnen diese und auch andere Wohnungen vor Ort bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

Da nicht alle Wohnungen inseriert wurden, können Sie somit leichter die für Sie passende Wohnung finden.

Ebenso freue ich mich, Ihnen weiterführende Unterlagen zukommen zu lassen.

Als UNESCO Weltkulturerbe und wichtige Universitätsstadt ist Krems ein kulturelles und wissenschaftliches Zentrum Mitteleuropas – und wurde in diesem Zusammenhang mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität und auch zur zukunftsfähigsten Stadt Österreichs ausgezeichnet.

Krems weist eine überdurchschnittliche Dichte an Bildungseinrichtungen auf. Rund 31.000 Einwohnerinnen und Einwohnern stehen 15.000 Studierende und ca. 6.000 Schülern gegenüber.

Es gibt in Krems fünf Hochschulen und Universitäten. Eine Vielzahl der Studierenden kommt aus den unterschiedlichsten Teilen Österreichs und aus dem Ausland.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher enorm. Dieser Umstand macht Krems als Standort für ein Immobilieninvestment sehr interessant, stetig steigende Mieten sichern dieses Investment langfristig und nachhaltig ab. Erwähnt sei in diesem Zusammenhang die EGS-Zertifizierung, die Errichtung mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima aktiv Silber und die EU-Taxonomie-Konformität.

Das antizyklische Investieren bietet viele Vorteile und sollte für Anleger das Gebot der Stunde sein.

Die Ansprüche an modernes Wohnen sind sehr hoch.

Daher verfügt jede Wohnung über eine Außenfläche, wie eine Loggia, Terrasse, Balkon oder Eigengarten, einen PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und barrierefreien Zugang.

Krems ist eine Stadt der kurzen Wege. Alle Bildungseinrichtungen sind mit dem PKW oder Rad in nur wenigen Minuten erreichbar. Das Universitätsklinikum Krems ist nur 1,4 km entfernt. Somit ist diese Wohnung auch für Studierende, Lehrende und Ärzte sehr interessant.

Ich hoffe, ich konnte Ihr Interesse an dieser neuen Wohnhausanlage wecken und würde mich sehr freuen, Ihre perfekte Wohnung zu finden.

Ganz oben, mit Freiflächen nach drei Seiten

Das Penthouse ist die größte Wohnung der Anlage, und es nutzt seine Lage ganz oben aus: Die Dachterrasse liegt nach Osten, ein Balkon nach Süden, der zweite nach Westen. So hat jede Tageszeit ihren Platz – der Morgenkaffee in der Sonne, das Abendessen im letzten Licht, und dazwischen sucht man sich den Schatten aus, statt ihn zu vermissen.

Der Blick von der Dachterrasse geht weit ins Land hinaus. Und er endet nicht an der Badezimmertür: Vom Badezimmer mit der Badewanne führt eine eigene Tür auf die Terrasse – wer hier badet, schaut dabei bis zum Horizont.

Ein zweites Badezimmer mit Dusche liegt en suite bei einem der Schlafzimmer, und dieser Bereich ist vom übrigen Wohnraum abgetrennt. Daraus wird, was Sie brauchen: ein Gästebereich für Besuch, der länger bleibt, ein eigener Trakt für die erwachsenen Kinder, oder das Zimmer für eine Betreuung rund um die Uhr, ohne dass jemand dem anderen im Weg ist. Zwei WC gehören dazu – das erspart die Absprachen am Morgen.

Der Wohnraum trägt den großen Esstisch, ohne eng zu wirken, und der Vorraum ist breit genug, dass Garderobe und Stauraum verschwinden, statt zu stören. Im Abstellraum liegt der Waschmaschinenanschluss – die Wäsche bleibt damit aus dem Badezimmer draußen. Die drei Zimmer sind alle Schlafzimmergröße – keines davon ist das Zimmer, das übrig bleibt.

Der Lift fährt vom Hauseingang, aus der Garage und vom Kellergeschoß bis ganz herauf. Über Ihnen wohnt niemand mehr. Der Einbau einer Klimaanlage ist vorbereitet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen die PKW-Abstellplätze 301 und 302 zur Verfügung. Kosten: 23.000,-- je Abstellplatz. Zur Wohnung gehören das Kellerabteil 327 und der zusätzliche Abstellraum 3AR1. Wo sie liegen, zeigen die Pläne.

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