

***Provisionsfrei* – Wohnen im Grünen mit Komfort**



Objektnummer: 1939/214974

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	394.200,00 €
Betriebskosten:	198,10 €
USt.:	19,81 €
Provisionsangabe:	

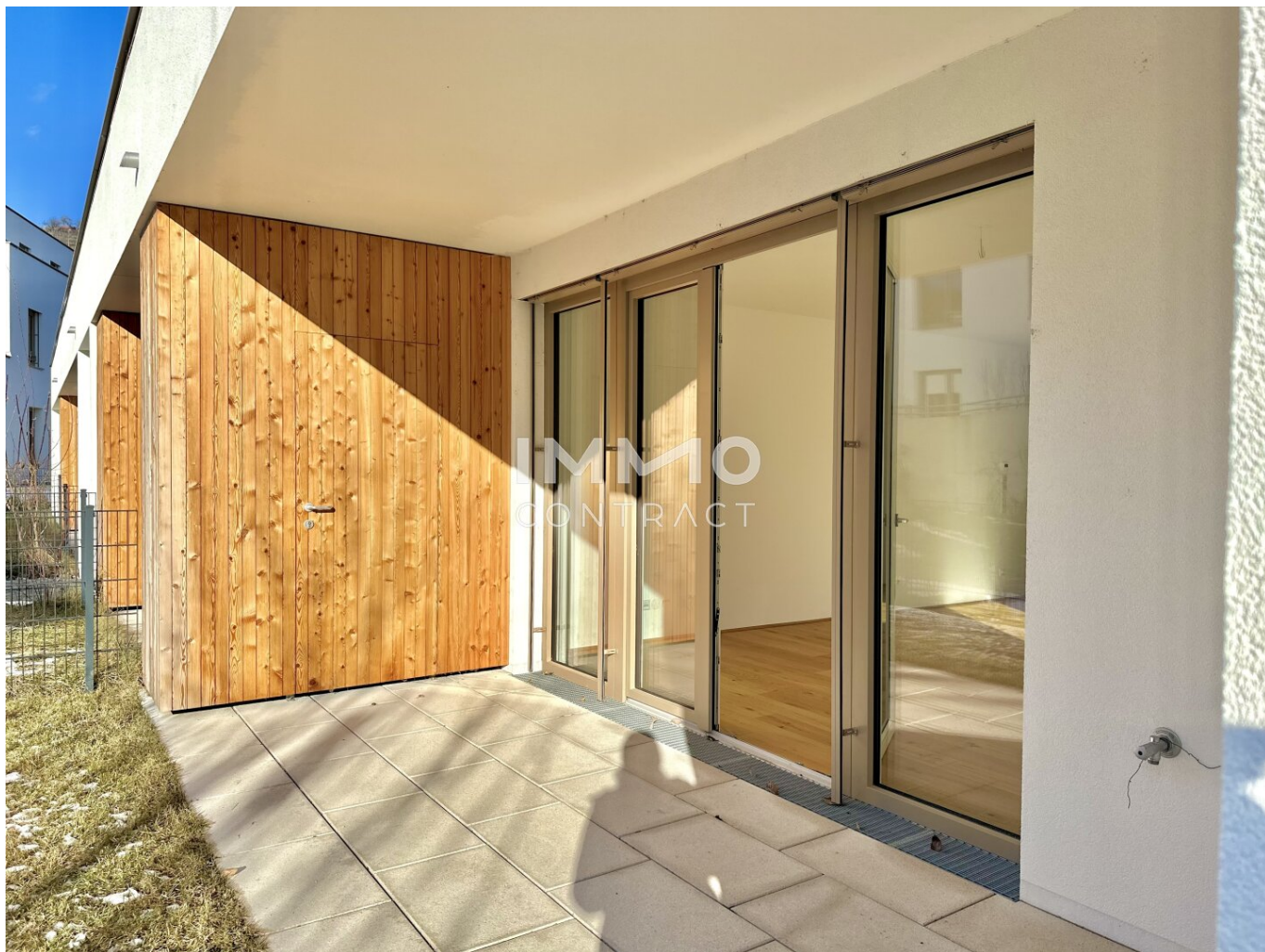
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



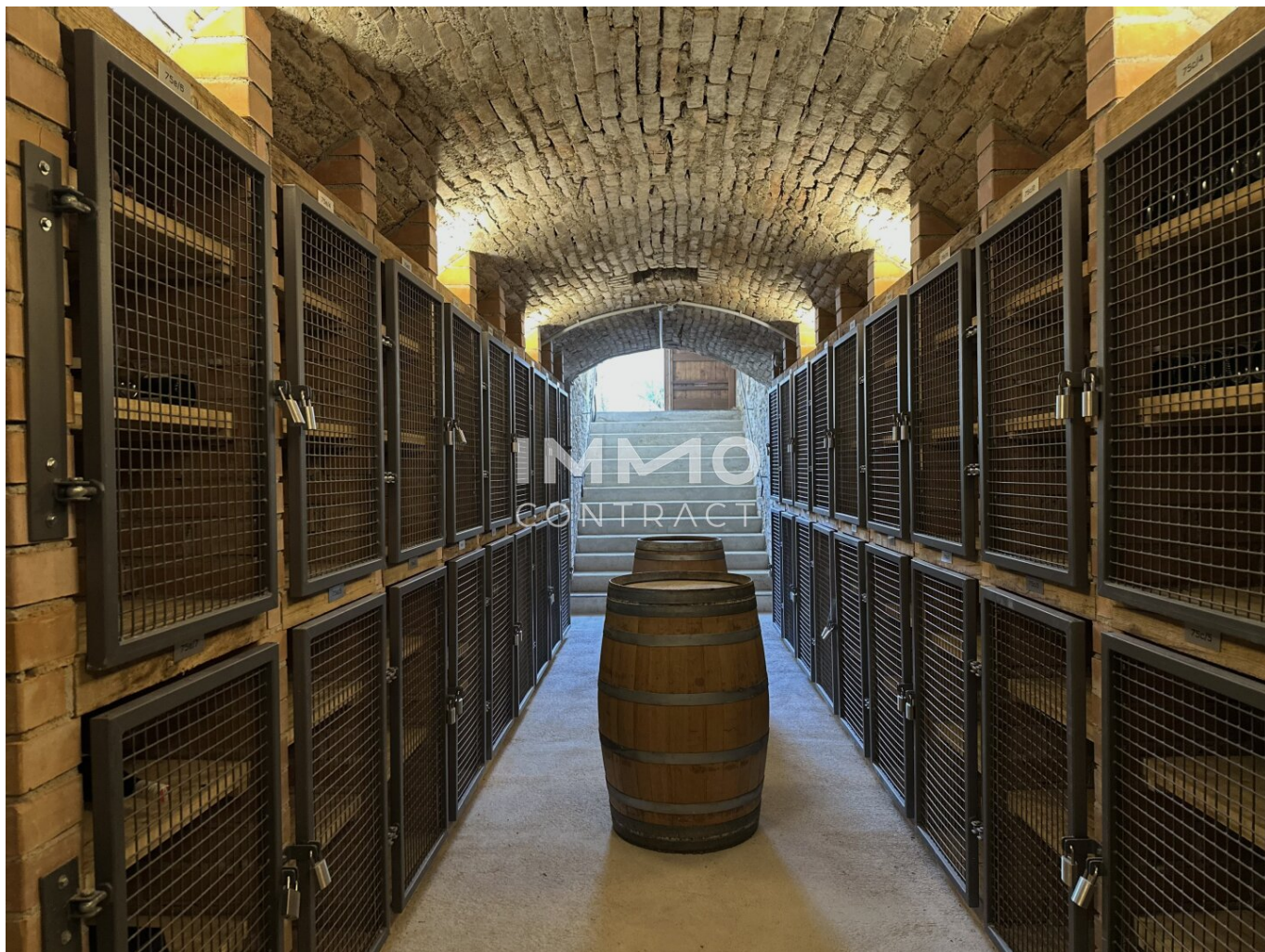
Doris Schneider-Hiesberger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Gartenaugasse 5
3500 Krems an der Donau











Objektbeschreibung

Energieeffizient & modern wohnen

Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hoher Wohnqualität und einem ruhigen, naturnahen Umfeld wird hier durch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung ergänzt. So entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, dass sowohl Eigennutzern als auch Anlegern ein langfristig attraktives Zuhause bietet.

Die verfügbaren Wohnungen bieten 2 bis 4 Zimmer und überzeugen durch durchdachte Grundrisse sowie helle, freundliche Wohnräume. Die Wohnnutzflächen von rund 45 m² bis ca. 90 m² decken unterschiedliche Wohnbedürfnisse ab und ermöglichen ein komfortables, zeitgemäßes Wohnen. Alle Einheiten sind bereits fertiggestellt und schlüsselfertig ausgeführt. Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien oder Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und sorgen für zusätzliche Lebensqualität in einem angenehm grünen Wohnumfeld. Besonderer Wert wurde auf eine nachhaltige und moderne Bauweise gelegt. Die energieeffiziente Haustechnik mit Wärmepumpensystem, Fußbodenheizung sowie – in den Dachgeschoßen – zusätzlicher Temperierung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Hochwertige Materialien und eine zeitlose Ausstattung unterstreichen den Anspruch an Qualität und Wohnkomfort. Großzügig gestaltete Allgemeinflächen bieten Raum für Begegnung, kurze Aufenthalte und ein angenehmes Miteinander innerhalb der Wohnanlage. Der gemeinschaftlich nutzbare Raum erweitert das Wohnangebot sinnvoll und kann flexibel für private Anlässe, Treffen oder gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden. Ergänzend stehen gut erreichbare Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume zur Verfügung, die den Alltag komfortabel und organisiert gestalten. KFZ- und Motorradstellplätze in der hauseigenen Garage sorgen für witterungsgeschütztes Parken und unterstreichen den hohen Anspruch an Funktionalität und Wohnqualität. Die Anlage verbindet damit entspanntes Wohnen in einem gewachsenen Umfeld mit moderner Architektur und langfristiger Werthaltigkeit.

Das Projekt im Überblick

- Wohnensemble aus 6 Häusern
- 63 Wohnungen und 3 Studios - noch 15 verfügbare Einheiten
- 2 - bis 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen

- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen oder Loggien
- Großzügig gestaltete Gemeinschafts- und Grünbereiche
- Gemeinschaftsraum für Bewohner:innen
- KFZ- und Motorradstellplätze in der hauseigenen Garage
- Barrierefreie Erschließung aller Gebäude mittels Aufzugs

Ausstattungs Highlights

- Nachhaltige Wärme- und Kühltechnik mittels Wärmepumpensystem – ohne fossile Energieträger
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen, in den Dachgeschoßen zusätzlich Deckenkühlung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrisch bedienbaren Raffstores
- Hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Sanitärausstattung mit hochwertigen Fliesen sowie Qualitätsarmaturen
- Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Vorbereitung für E-Mobilität bei den Stellplätzen

Lage

Dieses attraktive Neubauprojekt in Krems an der Donau bietet ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger, grüner Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung. Das Stadtzentrum von Krems ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zur Donau sowie zu den Erholungsgebieten der Wachau lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Durch die gute Verkehrsanbindung Richtung Wien und St. Pölten vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität.

Fotos von ©Prisma

Der Käufer zahlt keine Provision!

Diese exklusive **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen. Auf rund **65 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein modernes Wohnkonzept mit hohem Komfort und optimaler Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 10 m² große Loggia** in Kombination mit dem **rund 100 m² großen Eigengarten**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und zu entspannten Stunden im Grünen einladen.

In der gesamten Wohnung sorgen **hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen** sowie **moderne Feinsteinfliesen im Bad und WC** für ein elegantes, zeitloses Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen gewährleisten helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m²**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Optional kann die Wohnung auch als **Anlegerwohnung** erworben werden. Dank der gefragten Lage in Krems, der modernen Ausstattung sowie der hohen Energieeffizienz bietet sie ausgezeichnete Voraussetzungen für eine attraktive und nachhaltig erzielbare Miete – eine ideale Vorsorge- und Wertanlage. (**Kaufpreis für Investoren: 354.780,00 € exkl. USt.**)

Für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgt ein modernes **Wärmepumpensystem**:

Im Winter gewährleistet die **Fußbodenheizung** angenehme Wärme, während sie an heißen Sommertagen eine effiziente und behagliche Kühlung ermöglicht – ganz ohne fossile Energieträger. Ergänzt wird dieses nachhaltige Energiekonzept durch einen **außenliegenden, elektrisch gesteuerten Sonnenschutz**.

Weitere Ausstattungs-Highlights:

- Kellerabteil mit ca. 3,5 m² zusätzlichem Stauraum
- PKW- und Motorradstellplätze, vorbereitet für E-Ladestationen
- Großzügiger Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Raumhöhe von ca. 2,70 m für ein besonders luftiges Wohngefühl
- Premium-Verglasung mit dreifachem Isolierglas
- Niedrigstenergiegebäude mit hervorragender Energieeffizienz
- HWB Klasse A und fGEE Klasse A+
- Nachhaltiges Wohnen mit sehr niedrigen Betriebskosten

Ein besonderes Highlight ist das **eigene Weinkellerabteil**, das zur Wohnung gehört und idealen Raum für Ihre persönliche Sammlung bietet – ein charmantes Detail, das den hohen Wohn- und Lebensstandard dieser Anlage perfekt abrundet.

Diese Gartenwohnung vereint modernes Design, nachhaltige Technik und hohe Wohnqualität auf harmonische Weise – ideal für Menschen, die stilvoll, komfortabel und zukunftsicher wohnen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap