Luxus-Penthouse-Wohnung mit herrlichem Fernblick



Objektnummer: 5908/1757

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	961,10 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	128,90 €
USt.:	109,00 €

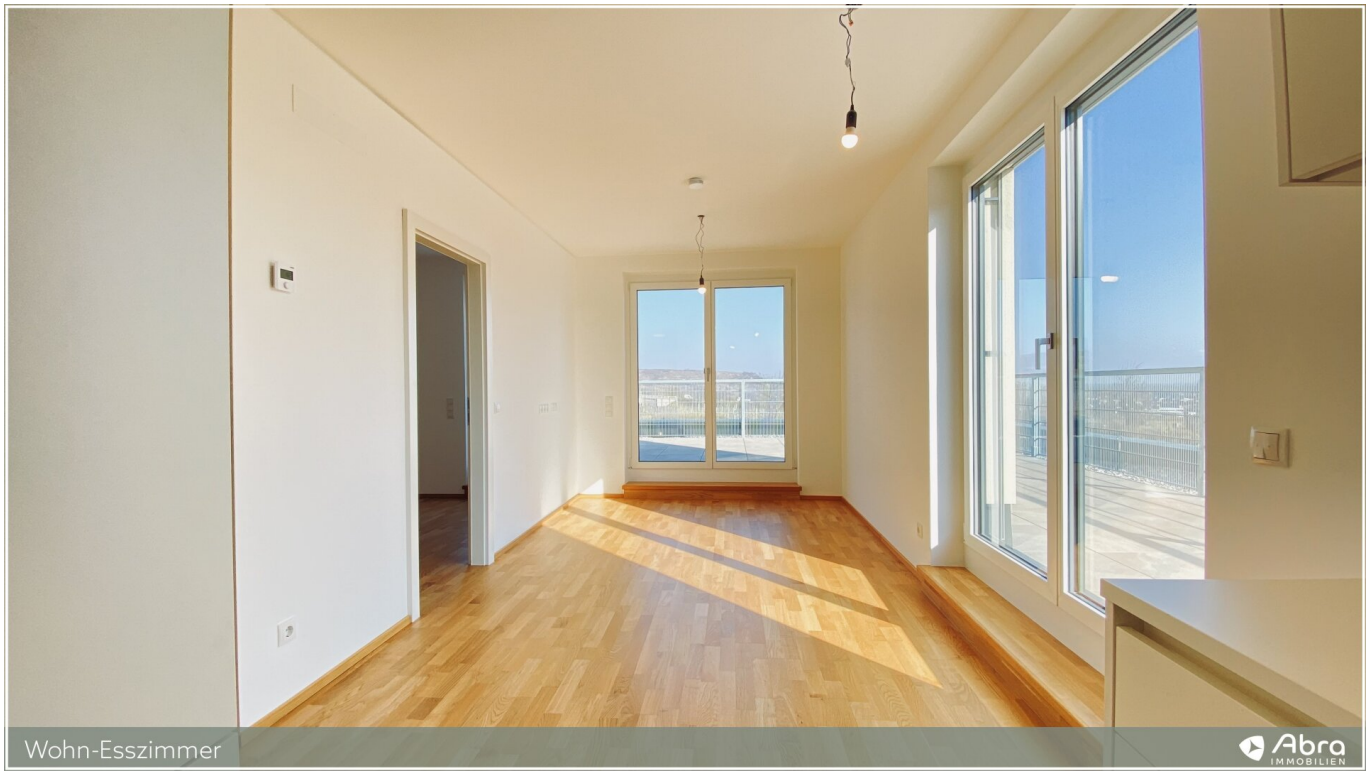
Infos zu Preis:

Kaufpreis: 435.600,-- Anlegerpreis: auf Anfrage Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

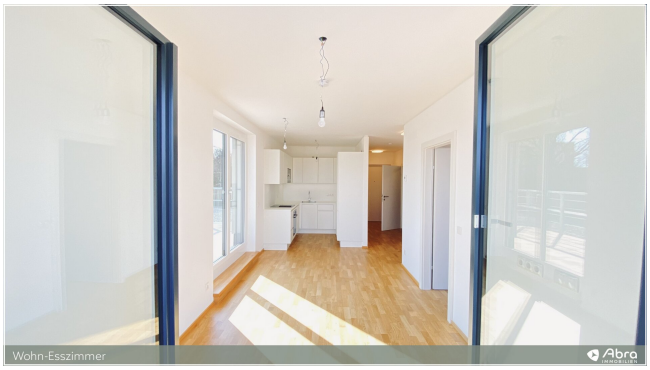
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

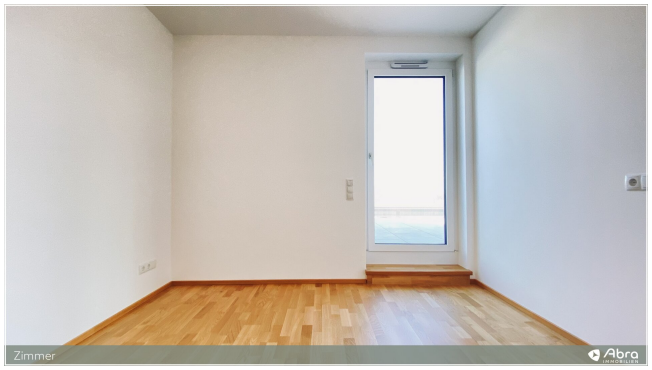
Ihr Ansprechpartner

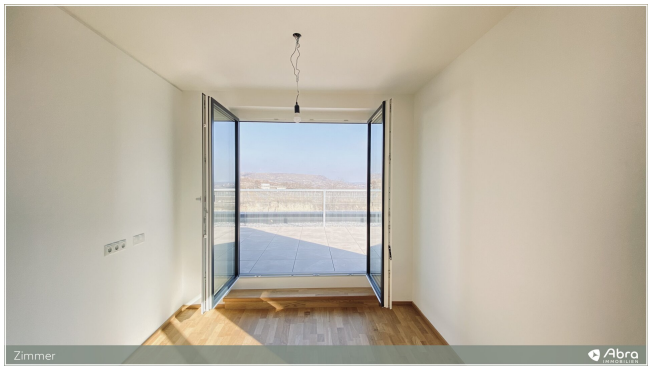

Wohn-Esszimmer


Wohn-Esszimmer


Wohn-Esszimmer

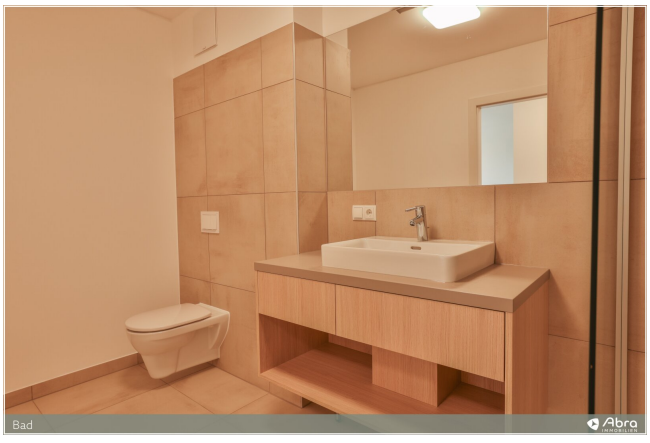

Küche

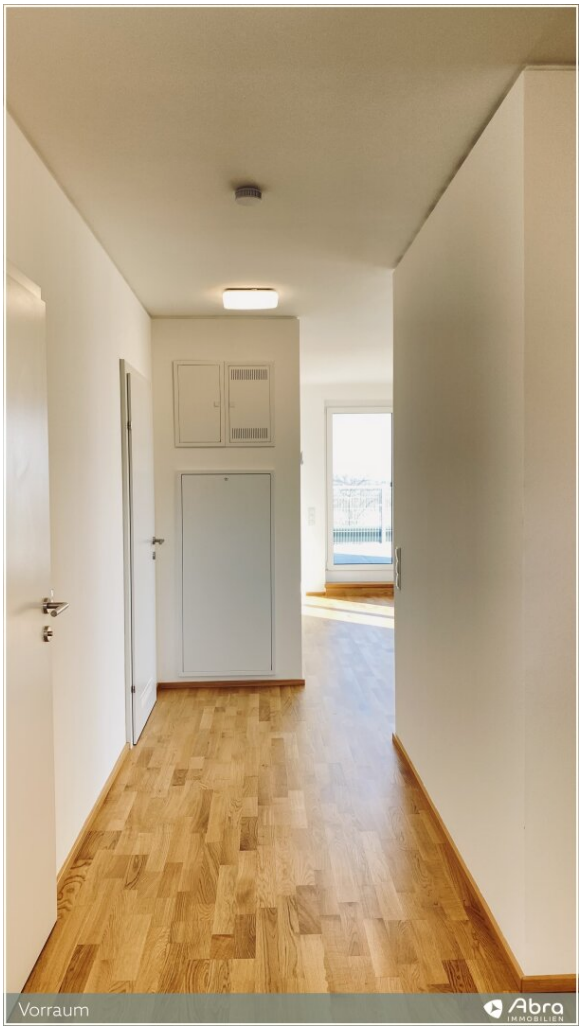

Zimmer


Zimmer


Bad


Bad


Bad


Vorraum


Vorraum


Terrasse


Terrasse
Abra
IMMOBILIEN


Terrasse
Abra


Terrasse
Abra


Terrasse






2 WEI
Bründlgrab
Abra
IMMOBILIEN

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

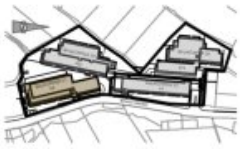
Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

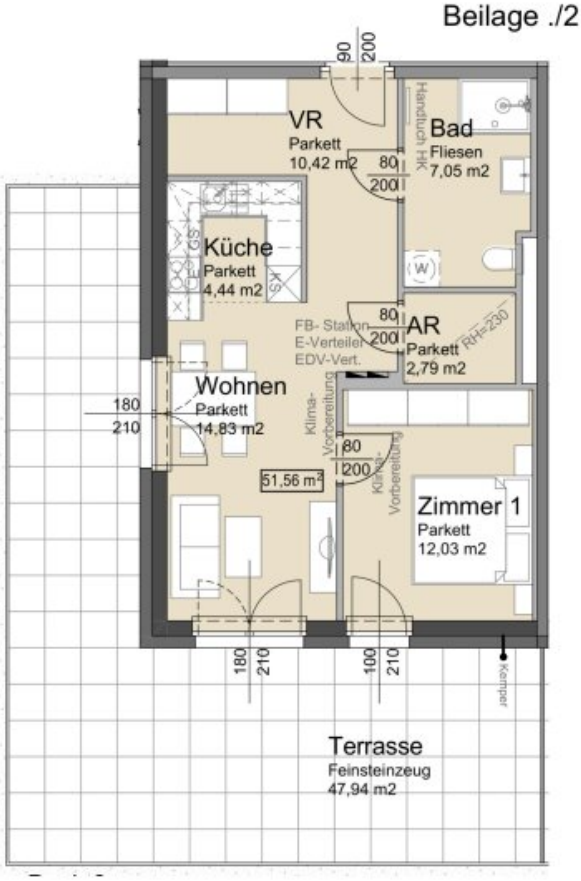
BAUKÖRPER 01 - TOP 133 - Ebene 3

Beilage ./2

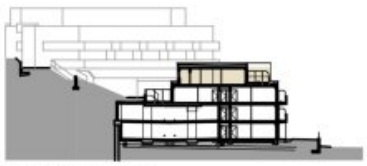
Wohnfläche	51,56 m²
Kellerabteil	5,49 m²
Terrasse	47,94 m²



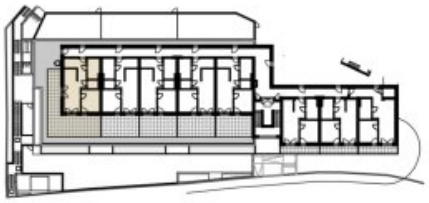
ÜBERSICHT







SCHNITT BK 01



GRUNDRISS BK 01

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	Planinhalt		
Wohnhausanlage Bründlgraben	WOHNUNGSPLAN: TOP 133 E3		
Plannummer	**Datum**	**Gezeichnet**	**Massstab**
624-V-BK01-T33	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

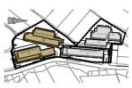
Abra IMMOBILIEN

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

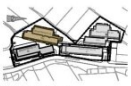
Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN
STRAUSS & PARTNER

BAUKÖRPER 01+03 - BK03 Ebene 2

Beilage ./2

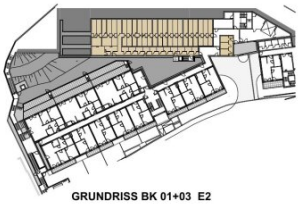
Kellerabteile TOP 101-133
Kellerabteile TOP 301-324



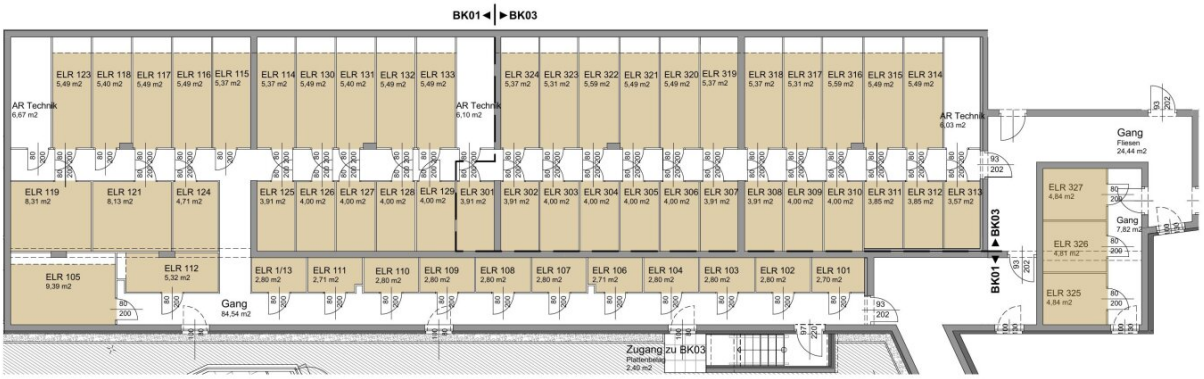
ÜBERSICHT



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		

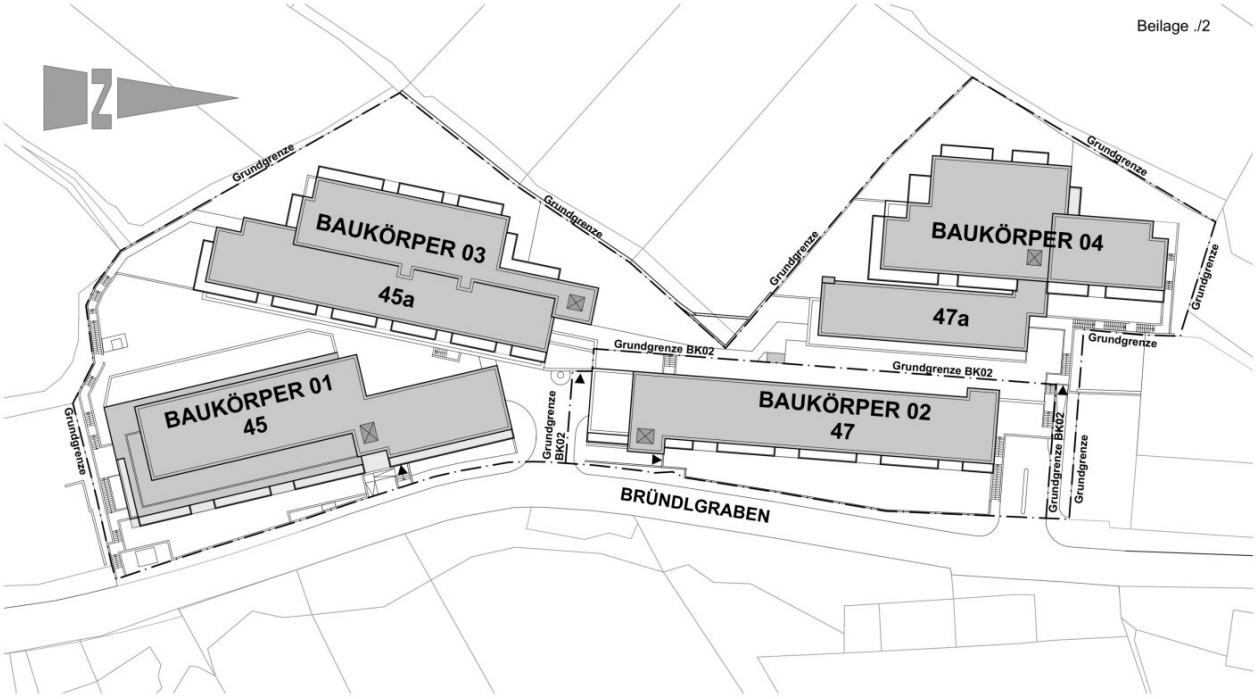
ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
www.arch-tauber.at office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau

Abra IMMOBILIEN

STRAUSS & PARTNER

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

DANUBE HILLS liegt mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau: 110 Wohnungen, jede mit eigener Außenfläche und Kellerabteil, dazwischen Grünflächen und Spielplätze.

Die Anlage ist nach den Kriterien klimaaktiv Silber errichtet und EU-Taxonomie-konform; Wärme und Warmwasser kommen CO2-neutral aus Biomasse-Fernwärme.

Eine Terrasse mit knapp 48 m², annähernd so groß wie die Wohnung selbst: nach Süden und Osten offen, mit Blick über die Weingärten. Von Mai bis Oktober spielt sich das Leben hier draußen ab – und zwar ohne Kompromiss beim Platz. Die Terrasse hat eine südliche und östliche Ausrichtung.

Die Top 133 liegt auf der obersten Ebene und ist mit dem Aufzug erreichbar.

Aus dem Wohnraum führt eine breite, zweiflügelige Tür ins Freie, aus dem Zimmer eine eigene – Sie treten überall direkt hinaus, ohne Umweg. Die Einbauküche ist bereits vorhanden, vermietet wird unmöbliert. Die Fußbodenheizung hält die Wände frei für Ihre Möbel, und für eine Klimaanlage ist alles vorbereitet.

Das Badezimmer hat gut sieben Quadratmeter, einen Handtuchheizkörper und einen eigenen Platz mit Anschluss für die Waschmaschine. Dazu kommt ein eigener Abstellraum in der Wohnung und das Kellerabteil 133 – Fahrrad, Koffer und Winterreifen nehmen niemandem Platz weg.

Optional steht der PKW-Abstellplatz 305 in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Kosten: 110,--/Monat brutto. Altstadt und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreicht, die S5-Auffahrt liegt unterhalb der Anlage, Donau-Universität, IMC und Universitätsklinikum im täglichen Radius.

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 <1.250m
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