# Traumhafter Neubau - mit atemberaubender Aussicht!



Ansicht außen hint.4

## Objektnummer: 202/08207

## Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3506 Krems-Hollenburg |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 114,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Gesamtmiete** | 2.304,12 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.913,82 € |
| **Betriebskosten:** | 180,83 € |
| **USt.:** | 209,47 € |

# Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











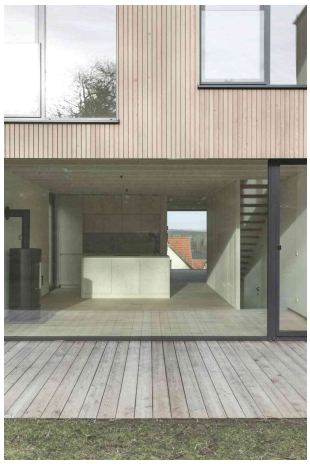


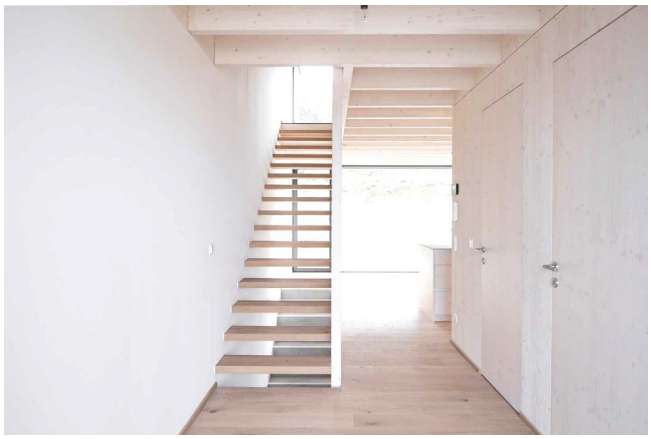




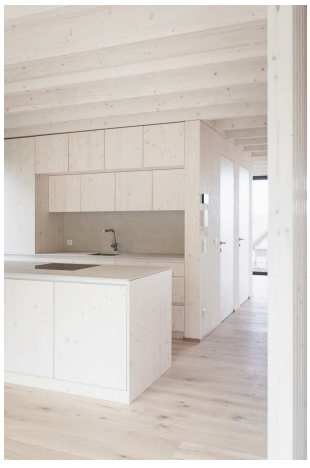






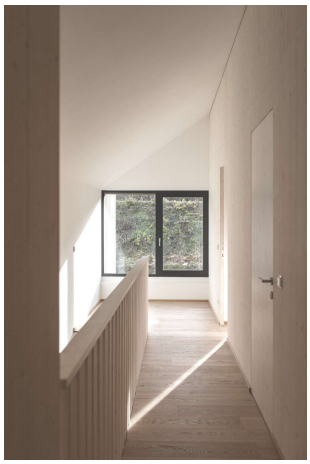


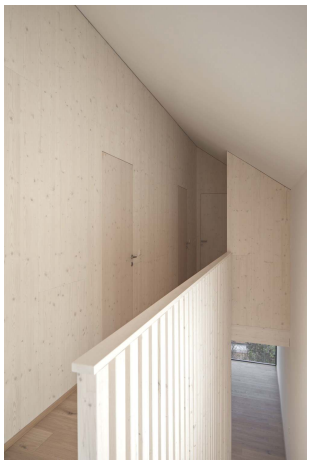













Donau
Kremser Straße
B37a
Kremser Straße
Kremser Straße
Donauuferstraße
L114
Ruine Bertholdstein
Obere Hollenburger Hauptstraße
Kleedorf
Wehingerweg
Carl Saass-Weg
L7096
L114
Krustettener Straße

# Objektbeschreibung

**Traumhafter Neubau - mit atemberaubender Aussicht!**

PROJEKT
Willkommen bei Donau.Hoch – Ihrem neuen Zuhause in exklusiver Hanglage! Auf einem ehemaligen Weinhang wurden im **Jahre 2023/2024 sechzehn moderne Doppelhaushälften** (Holzriegel mit Massivkeller), nach neuesten ökologischen Standards gebaut, welche ein außergewöhnliches Lebensgefühl bieten. Die ruhige Lage inmitten der Natur, umgeben von Weinbergen und mit **Fernblick über die Donau**, macht diese Wohnanlage besonders attraktiv. Jedes Doppelhaus wurde in hochwertiger Holzbauweise errichtet und bietet mit einem eigenen Keller, **lichtdurchfluteten Räumen** und offener Raumgestaltung ein **harmonisches Wohnambiente**. Die südlich ausgerichteten Privatgärten grenzen an die Weinberge und laden zum Entspannen ein – hier genießen Sie das Leben mit allen Sinnen.

TOPOGRAPHIE
Die architektonisch anspruchsvoll gestalteten Doppelhaushälften sind identisch gebaut und leicht versetzt angeordnet. Jede Wohneinheit bietet **ca. 120 m² Wohnfläche** und unterscheidet sich lediglich in der Größe des zugehörigen Gartens, der zwischen 70 m² und 120 m² variiert. Donau.Hoch liegt am Anstieg der Weinriede Hoch, in einer ruhigen Sackgasse, umgeben von Natur – der perfekte Ort für ein Leben in Ruhe und Geborgenheit.

LAGE
Die Wohnanlage Donau.Hoch befindet sich in der idyllischen Gemeinde Hollenburg, nur wenige Minuten von der historischen Stadt Krems entfernt. Trotz der ländlichen, abgeschiedenen Lage genießen Sie alle Vorteile der Stadtnähe: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Auch für Pendler ist Donau.Hoch ideal gelegen – die Autobahnanbindung bietet beste Verbindungen für Berufspendler und Vielreisende, die den Komfort eines ruhigen Zuhauses schätzen. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: **Natur und Stadt vereint an einem Ort**, der zum Wohlfühlen einlädt!

AUSSTATTUNG
- **Fenster mit 3 Schichtverglasung inkl. Sonnenschutz (Raffstore)**
- Holzfassade
- Landhausdiele Eiche gebürstet
- Flächenbündige Rahmenstocktüren
- **PV- Anlage: Jahresertrag ca. 8000 kWh**
- Smart Home: Moderne KNX-Bus-Installation
- Hochwertige Sichtholzverbauung und Lehmputz im Innenbereich
- **Luft/Wärmepumpe**
- E-Ladestation vorbereitet
- 2,7 m Raumhöhe im Erdgeschoss, 3,8 m Raumhöhe im Obergeschoss

- jede Einheit verfügt über einen Kamin/Ofen

PARKPLÄTZE
**2x offene Garagen** in massiver Ausführung direkt im Haus

Monatliche Kosten:
Die **monatliche Miete von EUR 2.304,12 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. - Es kann auch ein Optiosvertrag über den Kauf der Einheit abgeschlossen werden.

Nebenkosten:
**Kaution**, diese muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

ENERGIEVERSORGUNG
Die Heizungsversorgung erfolgt durch eine Luft/Wärmepumpe. Verteilung über eine Fußbodenheizung. Auf den Dächern jedes Hauses wurden Photovoltaikanlagen errichtet.

VERFÜGBARKEIT
**Die Einheiten Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 stehen ab sofort zur Verfügung.**

BESICHTIGUNG
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

OBJEKTNUMMER: **8207**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf

unserer Homepage.



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.