

## Neubau 3-Zimmer-Wohnung mit rund 39 m<sup>2</sup> Terrasse - direkt an der Universität Stein



**Objektnummer: 5677**

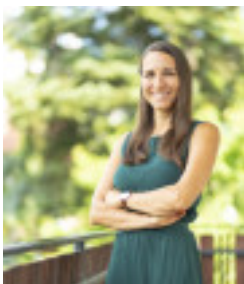
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,70                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 425.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franziska Benedetter, MA**

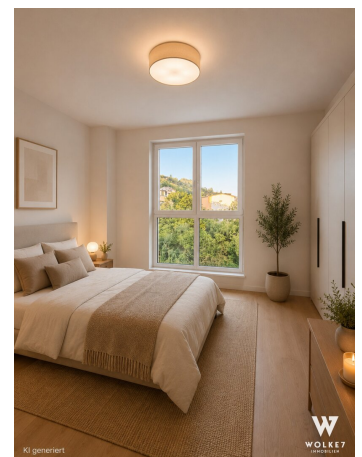
Wolke 7 Immobilien N GmbH  
Lederergasse 5  
3500 Krems

T +43 670 1826417

H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss** verfügt über rund **74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und eine außergewöhnlich großzügige **Terrasse mit ca. 39 m<sup>2</sup>**. Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Terrassenzugang bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss.

Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, elektrische Raffstores und moderne Erdwärmetechnik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die unmittelbare Nähe zur Universität Krems rundet das attraktive Gesamtpaket ab

## Modernes Wohnen direkt bei der Universität - Absolute Seltenheit in der Lage!

**Aktuell im Bau, daher haben wir bereits Renderings erstellt, welche Ihnen schon jetzt einen Ausblick auf Ihre zukünftige Immobilie geben. Fertigstellung Mitte 2027 geplant.**

Das moderne Mehrparteienhaus wird in klassischer Massivbauweise errichtet und vereint nachhaltige Gebäudetechnik, zeitgemäße Architektur und durchdachte Grundrisse. Auf drei Wohngeschossen – Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und zweites Obergeschoss – entstehen elegante zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 60 und 96 m<sup>2</sup>.

Jede Wohnung verfügt über attraktive private Außenflächen in Form von Terrassen oder Balkonen. Eine Tiefgarage, zusätzliche Außenstellplätze sowie ein großzügiger Personenaufzug sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Das Projekt entsteht auf einem der letzten frei verfügbaren Baugrundstücke in dieser begehrten Wohnlage und bietet damit eine seltene Gelegenheit, modernes Eigentum in unmittelbarer Nähe zur Universität und zum historischen Stadtteil Stein zu erwerben.

## Die Highlights auf einen Blick

- Exklusives Neubauprojekt mit nur sechs Wohnungen
- Begehrte Wohnlage in Krems-Stein

- Unmittelbare Nähe zur Universität Krems
- Drei- bis Vierzimmerwohnungen
- Wohnflächen von rund 60 bis 96 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrassen und Balkone
- Hochwertige Massivbauweise mit Ziegel und Wärmedämmverbundsystem
- Energieeffiziente Erdwärmeheizung mittels Tiefenbohrung
- Beheizung und Kühlung über Fußbodenheizung
- Elegante Landhaus-Eichendielen in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in den Bädern und WCs
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores
- Neun-Personen-Aufzug der Firma Schindler
- Tiefgarage und zusätzliche Außenstellplätze
- Zukunftssichere Haustechnik und niedrige laufende Betriebskosten

## **Nachhaltige und zukunftsichere Haustechnik**

Ein besonderes Augenmerk wird auf eine nachhaltige und energieeffiziente Energieversorgung gelegt. Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpenanlage, die

als Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung ausgeführt wird.

Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt, die in den warmen Monaten auch zur Kühlung der Räume genutzt werden kann. Dadurch entsteht zu jeder Jahreszeit ein besonders angenehmes Raumklima.

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Diese moderne technische Ausstattung gewährleistet hohen Wohnkomfort, eine effiziente Energienutzung und langfristig niedrige Betriebskosten.

## **Hochwertige Ausstattung**

Die Wohnungen überzeugen durch eine geschmackvolle und langlebige Ausstattung. Sämtliche Wohnräume werden mit eleganten Landhaus-Eichendielen ausgestattet, die eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre schaffen.

Die Badezimmer und WCs werden mit modernen, großformatigen Fliesen ausgeführt. Terrassen und Balkone erhalten pflegeleichte und langlebige WPC-Terrassendielen.

Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Elektrisch bedienbare Außenraffstores ermöglichen eine komfortable Beschattung und Regulierung des Lichteinfalls.

## **Technische Ausführung**

- Außenwände und tragende Innenwände in Massivbauweise
- 20 cm Ziegelmauerwerk
- 20 cm Wärmedämmverbundsystem
- Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores
- Neun-Personen-Aufzug der Firma Schindler

- Zentraler Energieerzeuger für Heizung, Warmwasser und Kühlung
- Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Zentrale Warmwasserbereitung mittels Warmwasserspeicher
- Abluftventilatoren mit Nachlaufrelais in Bädern und WCs
- Landhaus-Eichendielen in sämtlichen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in sämtlichen Nassräumen
- WPC-Dielen auf Terrassen und Balkonen

## Parkmöglichkeiten

Für die sechs Wohnungen stehen insgesamt neun Stellplätze zur Verfügung:

- Fünf Stellplätze in der Tiefgarage

Kaufpreis je Stellplatz: **€ 23.000,-**

- Vier Außenstellplätze

Kaufpreis je Stellplatz: **€ 18.000,-**

## Wohnen mit Qualität und Perspektive



Dieses Neubauprojekt richtet sich an Menschen, die eine hochwertige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen von Krems suchen. Die Kombination aus moderner Architektur, nachhaltiger Gebäudetechnik, exklusiver Ausstattung und unmittelbarer Nähe zur Universität macht die Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Die überschaubare Größe der Wohnanlage mit lediglich sechs Einheiten schafft eine private und persönliche Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bietet die ausgezeichnete Lage eine langfristig hohe Wohn-, Vermietungs- und Wertbeständigkeit.

Sichern Sie sich eine der wenigen verfügbaren Wohnungen in diesem exklusiven Neubauprojekt in Krems-Stein.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Kaufpreis: EUR 425.000 Euro**

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

**Franziska Benedetter**

**fb@w7.immo**

Mobil.: +43 670 1826417

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap