Neubau in Bestlage - 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südwestbalkon - Universität in Stein



Objektnummer: 5676

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franziska Benedetter, MA

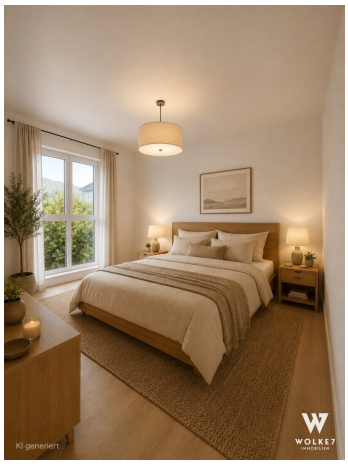
Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems

T +43 670 1826417

H +43 670 1826417

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








KI GENERIERT
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südwestbalkon

Diese hochwertige **3-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss** bietet rund **74 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **11 m² großen Südwestbalkon**. Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum sorgen für eine durchdachte Raumaufteilung.

Landhaus-Eichendielen, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, elektrische Raffstores und moderne Erdwärmetechnik bieten hohen Wohnkomfort. Die unmittelbare Nähe zur Universität Krems macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

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 Sommer/Herbst 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 m².

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 m²
- 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 zukunftssichere 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 und können separat erworben werden:

- Fünf Stellplätze in der Tiefgarage
- Vier Außenstellplätze

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 395.000 Euro

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

Franziska Benedetter, MA

fb@w7.immo

Mobil.: +43 670 1826417

Website: 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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

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