

## **Einzigartiges Grundstück mit genehmigtem Bauprojekt in Ruhelage, Nähe Wachau**



**Objektnummer: 4141**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	930,99 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

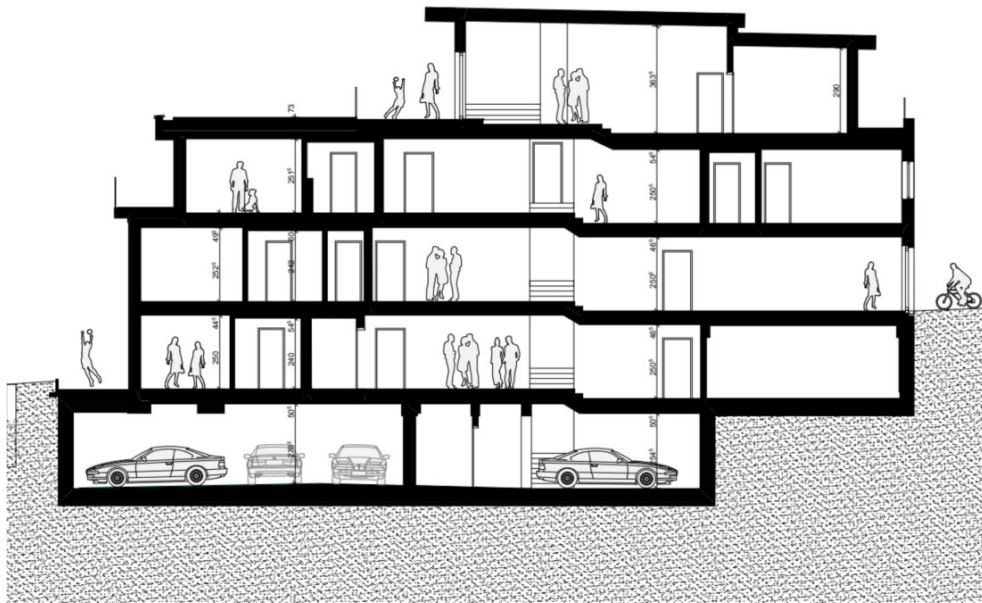
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



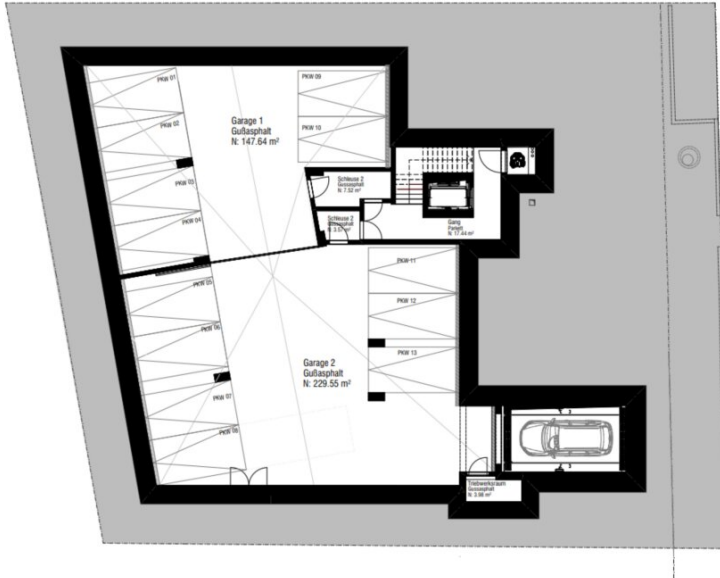




Schnitt



## 2. Kellergeschoss



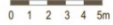
A3 | M 1:150

0 1 2 3 4 5m

# 1. Kellergeschoss



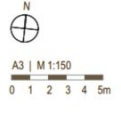
A3 | M 1:150



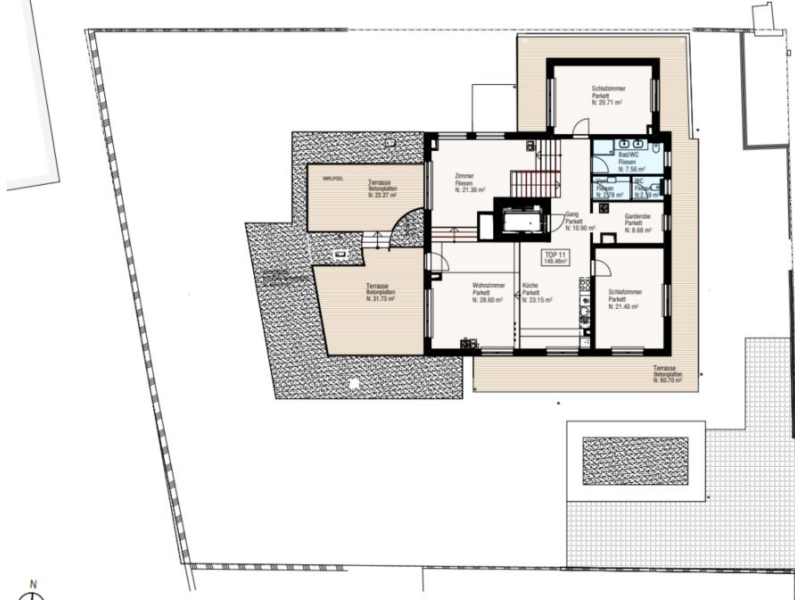




# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



A3 | M 1:150  
0 1 2 3 4 5m

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG BEWERTETE FLÄCHE

Es handelt sich um die Darstellung und Ermittlung der Flächen im derzeitigen Planungsstand. Die Flächen können je nach Detaillierungsgrad und Änderungen der Planung variieren.

Atand: 27.09.2023

Grundlage: Planstand 27.09.2023

TOP NR	WNF	Loggia	Terrasse	Balkon	Garten	Terrasse erdberührt
TOP 1	104,08 m <sup>2</sup>				32,63 m <sup>2</sup>	47,05 m <sup>2</sup>
TOP 2	77,24 m <sup>2</sup>				111,87 m <sup>2</sup>	37,01 m <sup>2</sup>
TOP 3	81,93 m <sup>2</sup>					14,66 m <sup>2</sup>
TOP 4	81,37 m <sup>2</sup>			23,12 m <sup>2</sup>		
TOP 5	83,00 m <sup>2</sup>			16,32 m <sup>2</sup>		
TOP 6	67,87 m <sup>2</sup>		15,63 m <sup>2</sup>			
TOP 7	94,05 m <sup>2</sup>	4,35 m <sup>2</sup>		3,84 m <sup>2</sup>		
TOP 8	67,85 m <sup>2</sup>			16,04 m <sup>2</sup>		
TOP 9	56,97 m <sup>2</sup>			28,80 m <sup>2</sup>		
TOP 10	67,17 m <sup>2</sup>			40,54 m <sup>2</sup>		
TOP 11	149,46 m <sup>2</sup>		114,70 m <sup>2</sup>			
Vorgarten					82,49 m <sup>2</sup>	
Kinderspielplatz					155,30 m <sup>2</sup>	
<i>Zwischensumme</i>	<i>930,99 m<sup>2</sup></i>		<i>130,33 m<sup>2</sup></i>	<i>128,66 m<sup>2</sup></i>	<i>382,29 m<sup>2</sup></i>	<i>98,72 m<sup>2</sup></i>
<i>Faktor für gewichtete Fläche</i>			<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>10%</i>	<i>33%</i>
<b>SUMME GESAMT GEWICHTETE FLÄCHE</b>						<b>1128,33 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück samt Bauprojekt und fertiger Planung in Krems, Niederösterreich.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> wurde der Bau eines Gebäudes mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 13 PWK Abstellplätzen genehmigt. Die gesamte Liegenschaft hat nach Fertigstellung eine Wohnnutzfläche von knapp 931 m<sup>2</sup> und eine Gesamtgartenfläche von ca. 382 m<sup>2</sup> mit einem eigenen Kinderspielplatz. Es entstehen 4 Wohnetagen und 1 Tiefgeschoß. Die Größe der Wohnungen variiert von ca. 60 m<sup>2</sup> bis hin zu knapp 150 m<sup>2</sup>. Bei den beiden Wohnungen der untersten Etage ist ein Garten vorgesehen, ebenso hat Top 3, die sich einen Stock oberhalb befindet, einen Zugang zu dem eigenen Garten über die Terrasse. Alle Wohneinheiten haben eine Freifläche, mindestens 2 Zimmer und ein separates WC. Alle Wohnungen haben einen atemberaubenden Blick auf die Weingärten und Stift Göttweig.

Das Grundstück befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in mitten der Weinberge. Die Umgebung ist von atemberaubender Natur umgeben, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren für Klein und Groß einlädt. Die Weinbaugegend Wachau ist nur wenige Autominuten entfernt, welche durch die kleinen Heurigen und die Landschaft verzaubert. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Ärzte und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Auch kulturell hat die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs einiges zu bieten, ebenso gilt Krems auch als Schul- und Universitätsstadt. Mit dem Auto gelangen Sie in knapp 45 Minuten nach Wien, aber auch die Bahnverbindungen sind ausgezeichnet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap