

## **Baugrund für Ihr Traumhaus! - Baubewilligt**



**Objektnummer: 7311/320**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	259,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	536,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.194,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



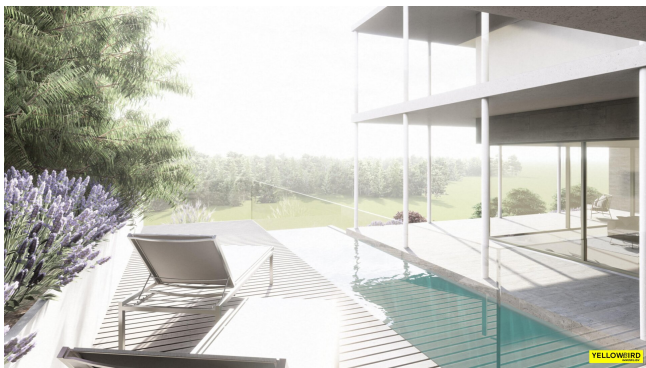
**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

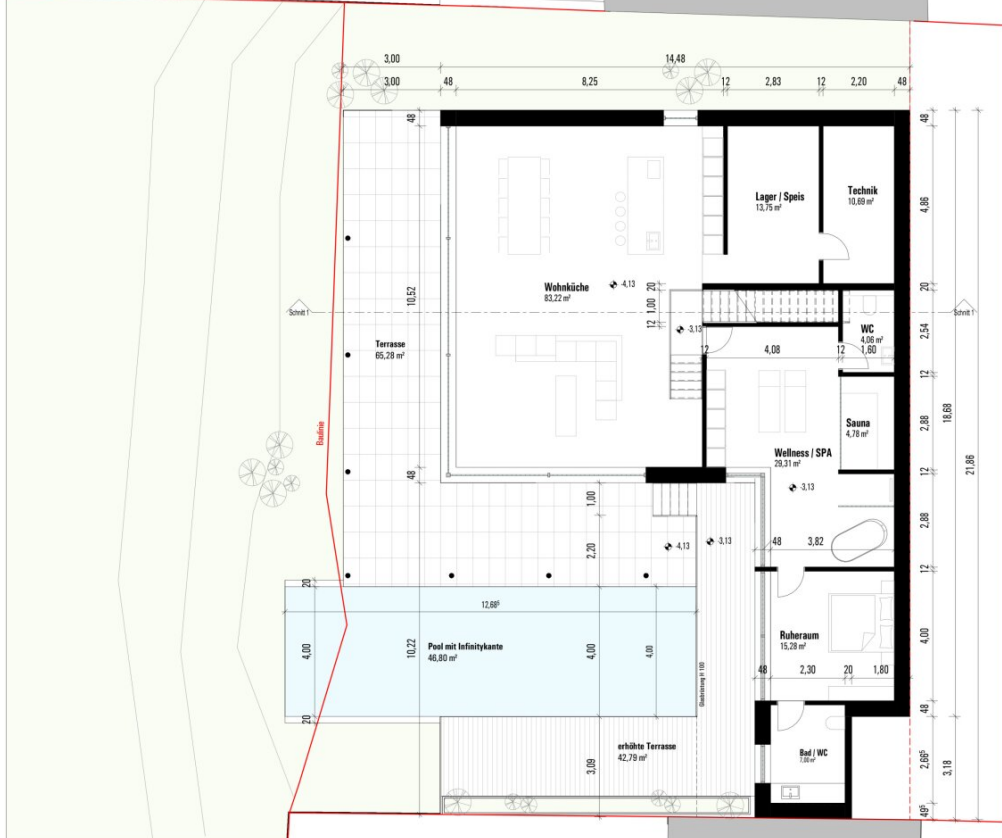






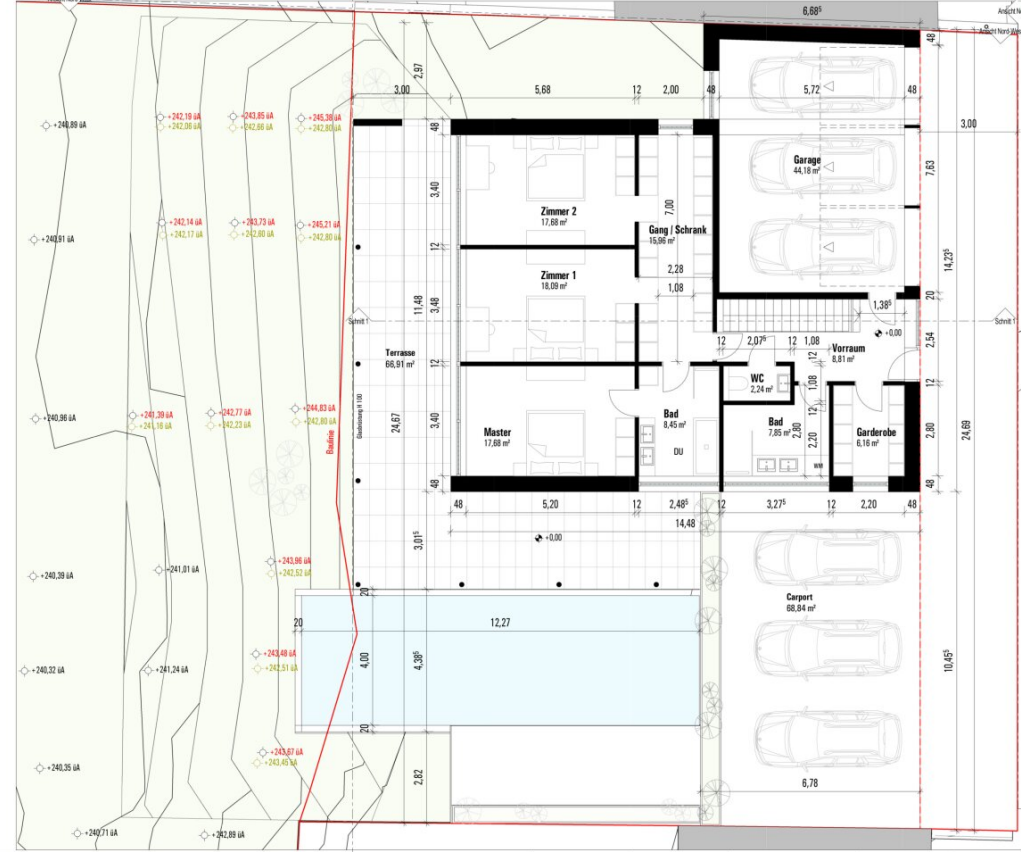


598\_WIBE



Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !  
 Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

598\_WIBE



**Flächenaufstellung**

<b>WNFL - EG</b>	
Vorraum	8,81 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,16 m <sup>2</sup>
Bad	7,95 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Bad	8,45 m <sup>2</sup>
Master	17,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,68 m <sup>2</sup>
Gang / Schrank	15,96 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>102,92 m<sup>2</sup></b>

<b>WNFL - GESAMT</b>	
EG	102,92 m <sup>2</sup>
UG	157,04 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>259,96 m<sup>2</sup></b>

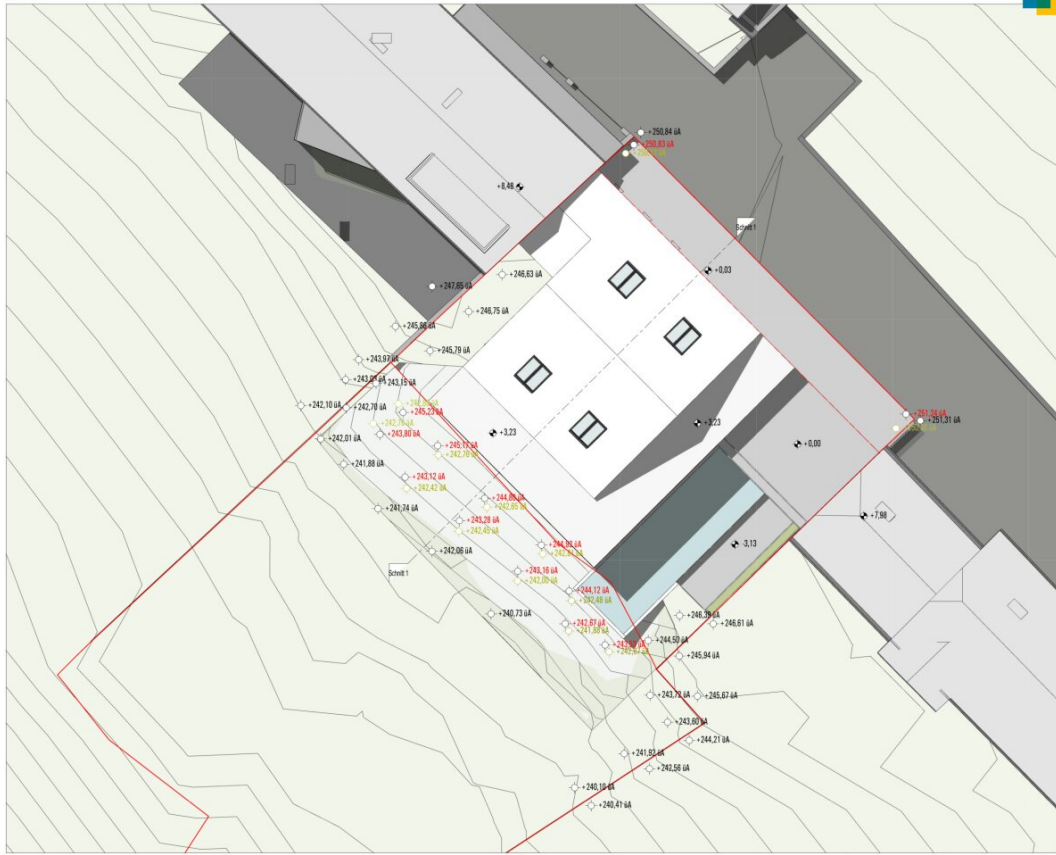
<b>NFL - sonstige</b>	
Garage	44,18 m <sup>2</sup>
Technik	10,69 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>54,87 m<sup>2</sup></b>

<b>WNFL - UG</b>	
Wohnküche	83,22 m <sup>2</sup>
Lager / Speis	13,75 m <sup>2</sup>
Wellness / SPA	29,31 m <sup>2</sup>
WC	4,08 m <sup>2</sup>
Sauna	4,78 m <sup>2</sup>
Ruheraum	15,28 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>157,04 m<sup>2</sup></b>

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

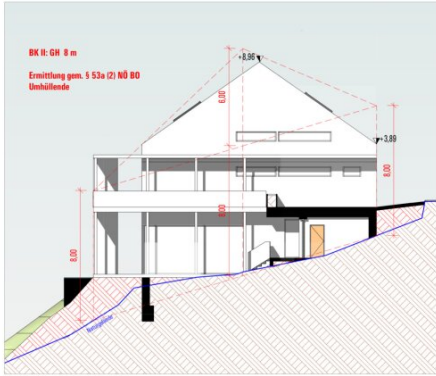
Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !



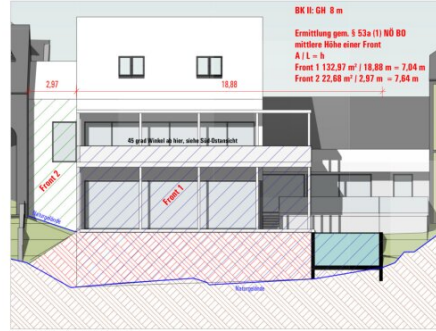


Die vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht.  
Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

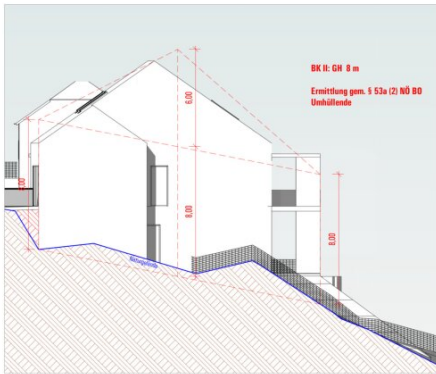
DETAIL	09 - Lageplan	M.	1 : 200	INDEX	A	DATUM	08.02.2024 15:58:54	GEZ.	AA   EA   AL	PLNR.	598-03	PLGR.	A3	LPH	YELLOW BIRD MACHEN.SICHER
--------	---------------	----	---------	-------	---	-------	------------------------	------	--------------	-------	--------	-------	----	-----	------------------------------



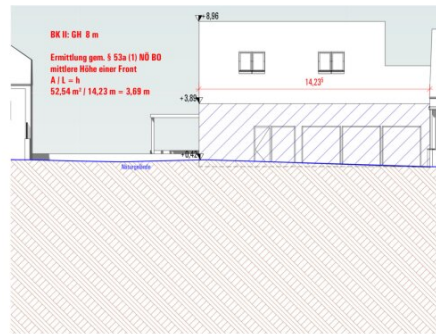
ANSICHT SÜD-OST 1:200



ANSICHT SÜD-WEST 1:200



ANSICHT NORD-WEST 1:200

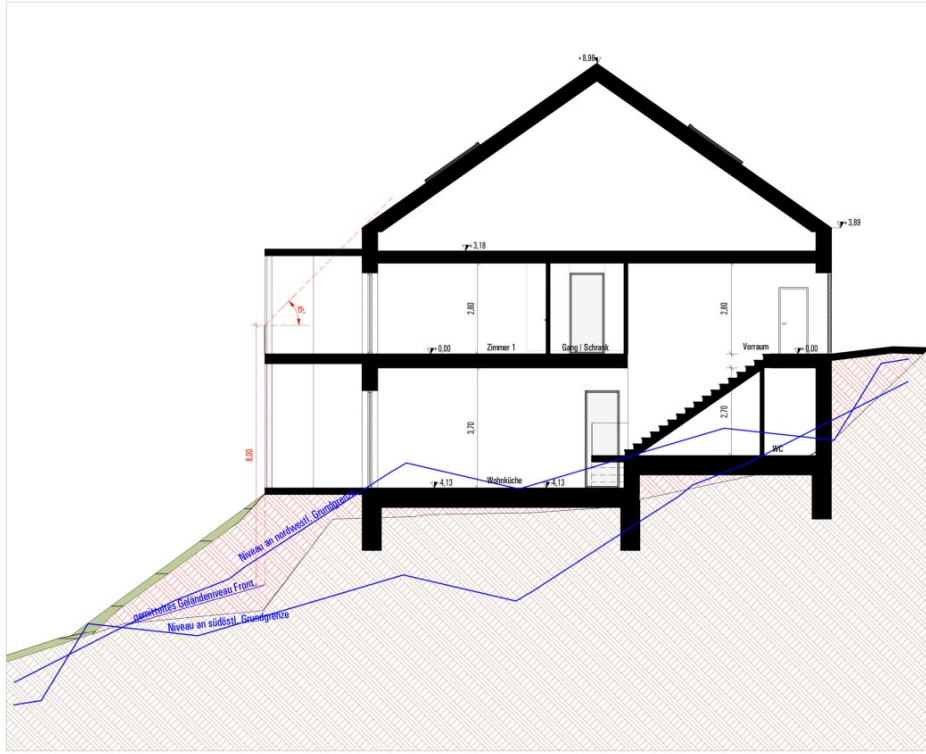


ANSICHT NORD-OST 1:200

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht. ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf-Format geliefert!

DETAIL	12 - Ansichten + Gebäudehöhe	M.	1 : 200	INDEX	A	DATUM	08.02.2024 16:00:06	GEZ.	AA   EA   AL	PLNR.	598-04	PLGR.	A3	LPH	ANDI LANG	<b>YELLOW IRD</b> ARCHITECTURE
--------	------------------------------	----	---------	-------	---	-------	------------------------	------	--------------	-------	--------	-------	----	-----	-----------	-----------------------------------



Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!  
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht. ©

DETAIL	13 - Schnitt	M.	1 : 100	INDEX	A	DATUM	08.02.2024 16:02:47	GEZ.	AA   EA   AL	PLNR.	598-05	PLGR.	A3	LPH	1/1/2	<b>YELLOWBIRD</b> ARCHITECTURE
--------	--------------	----	---------	-------	---	-------	------------------------	------	--------------	-------	--------	-------	----	-----	-------	-----------------------------------

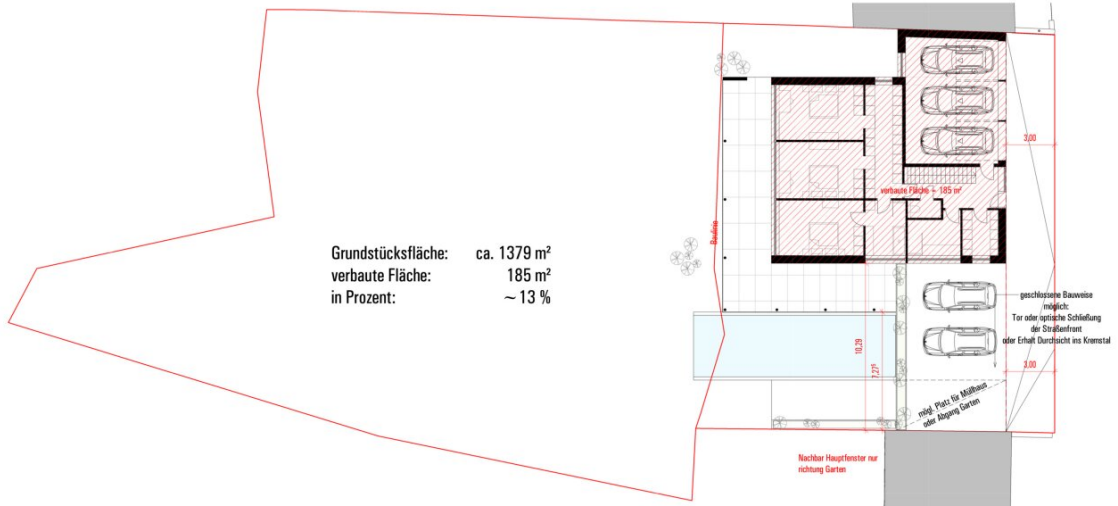
## BERECHNUNG GFZ:

Grundrissflächen:  
 EG 185,0 m<sup>2</sup>  
 UG 1 210,0 m<sup>2</sup>

als Baufläche gewidmete Grundfläche: ca. 526 m<sup>2</sup> lt. NÖ-Atlas

$GFZ = (185,0 + 210,0) / 526$   
 $GFZ = 0,75 (< 1,00)$

Grundstücksfläche: ca. 1379 m<sup>2</sup>  
 verbaute Fläche: 185 m<sup>2</sup>  
 in Prozent: ~ 13 %



## Objektbeschreibung

Einzigartiges Baugrundstück mit baubewilligtem Einfamilienhaus inkl. Pool. Auf 2 Etagen erstrecken sich insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 175 m<sup>2</sup> Terrassenfläche (exkl. 46,80 m<sup>2</sup> Pool). Durch die Hanglage des Grundstückes ist Ihr zukünftiger Garten von der Straße aus uneinsichtig und Sie können die Abendsonne ungestört genießen. Mit Raumhöhen von bis zu 3,70 m (Wohnzimmer) beeindrucken Sie jeden Gast!

Das innere Layout des Gebäudes darf natürlich frei verändert werden!

Eckdaten zum Grundstück:

- Grundstücksfläche: ca. 1.379,00 m<sup>2</sup>
- Erzielbare Wohnnutzfläche: ca. 259,96 m<sup>2</sup>
- Zzgl. Terrasse: ca. 174,98 m<sup>2</sup>
- Zzgl. Pool: ca. 46,80 m<sup>2</sup>
- Zzgl. Garage und Technikraum: ca. 54,87 m<sup>2</sup>
- Garagenplätze: 3 Stück
- Parkplätze unter Carport: 3 Stück
- Ausrichtung: Süd-West - UNEINSICHTIG
- Entfernung zum Zentrum von Krems an der Donau: Ca. 5 Minuten
- Kaufpreis: EUR 999.000,-
- Status: Baubewilligt! Sie dürfen dieses Haus, ohne weitere Bewilligung, jederzeit

bauen. Verkauft wird jedoch lediglich das Grundstück mit kleinem Altbestand.

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 35.964)
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie Vertragserrichter wenn vorgegeben.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

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

##### **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 <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap