

Neubau Erstbezug Moderne Zweizimmer-Terrassenwohnung



Objektnummer: 5908/1144
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Bründlgraben 45 |
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 41,94 m ² |
| Nutzfläche: | 41,94 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 3 |
| Keller: | 2,80 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 23,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63 |
| Gesamtmiete | 873,28 € |
| Kaltmiete (netto) | 668,07 € |
| Kaltmiete | 793,89 € |
| Betriebskosten: | 125,82 € |
| USt.: | 79,39 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Bründlgraben 47
3500 Krems/Donau



STRAUSS
&
PARTNER

BAUKÖRPER 01 - TOP 107 - Ebene 1

Beilage ./2

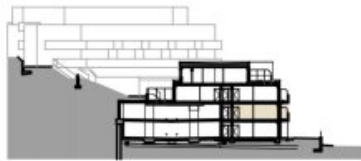
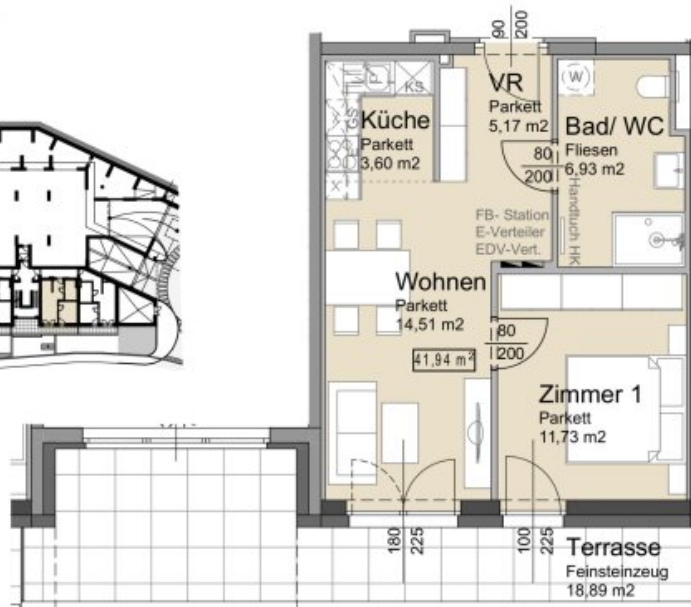
Wohnfläche 41,94 m²
Kellerabteil 2,80 m²
Balkon 18,89 m²



ÜBERSICHT



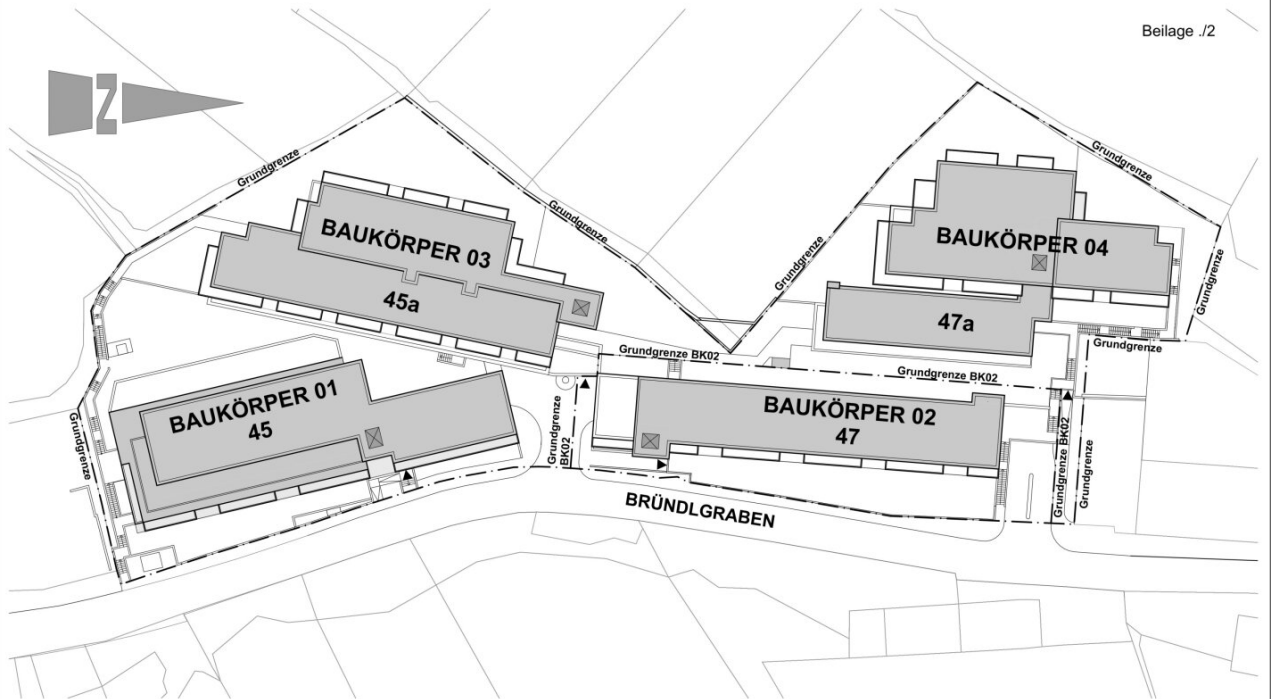
GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01


Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.
Etwasige Bodenabläufe und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

| | | | |
|---|--|---|--|
| Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben | Planinhalt WOHNUNGSPLAN: TOP 107 E1 |  ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at | |
| Plannummer 624-V-BK01-T7 | Datum 14.08.2024 | | |
| | | TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33 office@arch-tauber.at | |



Unveränderliche Grundrissinformation: Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie z.B. Verputz und Fliesen.
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.
Einige Bodenabfälle und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.



| | | | | | |
|--------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------|--|--|
| Projekt | Wohnhausanlage Bründlgraben | Planinhalt | VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper | |  ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, LUTZSTRASSE 11 TEL.: 0273274647, FAX: 0273274647-33 www.archtauber.at |
| Plannummer | Datum | Geschicht | Maßstab | | |
| 624-V-Allg-0 | 14.08.2024 | HS/UK | | | |

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes

Das Projekt DANUBE HILLS mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau bietet besonderen Flair und modernsten Komfort.

Die Wohnhausanlage umfasst in Summe 110 Wohnungen mit 137 PKW-Stellplätzen und 6 Motorrad-Abstellplätzen.

Jede Einheit verfügt über eine Außenfläche (Garten, Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia) sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnungen sind umgeben von Grünflächen und Weingärten.

DANUBE HILLS bietet weiters:

- Parkettböden aus Natureiche
- Nassräume mit Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärkeramik
- alle Wohnungen sind mit Küchen ausgestattet, weitere Möblierungen/Ausstattung auf Anfrage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Wärme und Warmwasser mittels Biomasse-Fernwärme CO₂-neutral
- Klimatisierung im DG möglich
- Glasfaseranbindung
- Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage

- Photovoltaikanlage – Versorgung der Allgemeinfläche
- Allgemeine Flächen samt Spielplätzen
- Nachhaltige Baustoffe und teilweise Dachbegrünung
- ESG-Zertifiziert, errichtet mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima-aktiv Bronze und EU-Taxonomie-konform
- bezugsfertig ab April 2025

Trotz der erholsamen und ruhigen Lage verfügt es mit der nahegelegenen Auffahrt Krems auf die S5 – Stockerauer Schnellstraße über eine optimale Anbindung an St. Pölten und Wien.

Der in wenigen Minuten erreichbare Bahnhof bietet zahlreiche Anbindungen in die Großstädte Wien und St. Pölten. Man verspürt das Lebensgefühl einer historischen Stadt mit Charakter, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahen gelegenen Großstädte verzichten zu müssen.

In direkter Nähe befinden sich sämtliche Nahversorger, wie das beliebte Einkaufszentrum Alex, mehrere Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie das Universitätsklinikum Krems und andere Gesundheitseinrichtungen.

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung hat 41,94 m² und eine ca. 19 m² große Terrasse.

Die Bruttomiete beträgt € 873,28 inkl. Betriebskosten.

Sie befindet sich im 1. Stock mit Lift.

Eine vom Tischler angefertigte Einbauküche unterstreicht den hohen Baustandard.

Die Anmietung eines Garagenplatzes ist möglich.

Himmelsrichtung: OST.

Für unverbindliche Besichtigungen und jegliche Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.425m
Klinik <2.025m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <625m
Kindergarten <1.200m
Universität <1.575m
Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <625m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <1.025m
Bank <725m
Post <1.525m
Polizei <1.375m

Verkehr

Bus <200m
Autobahnanschluss <800m
Bahnhof <1.700m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap