

## **Neubau Erstbezug Perfekter Zweitwohnsitz**



**Objektnummer: 5908/1164**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	889,90 €
Kaltmiete (netto)	682,64 €
Kaltmiete	809,00 €
Betriebskosten:	126,36 €
USt.:	80,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Stadler**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43664 3551068

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

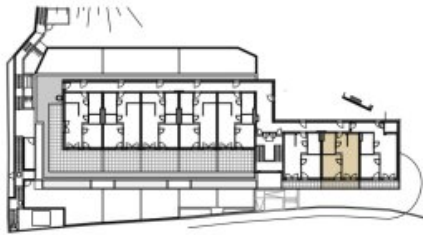
**BAUKÖRPER 01 - TOP 127 - Ebene 3**

Beilage ./2

Wohnfläche 42,12 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 4,00 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,03 m<sup>2</sup>



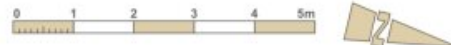
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



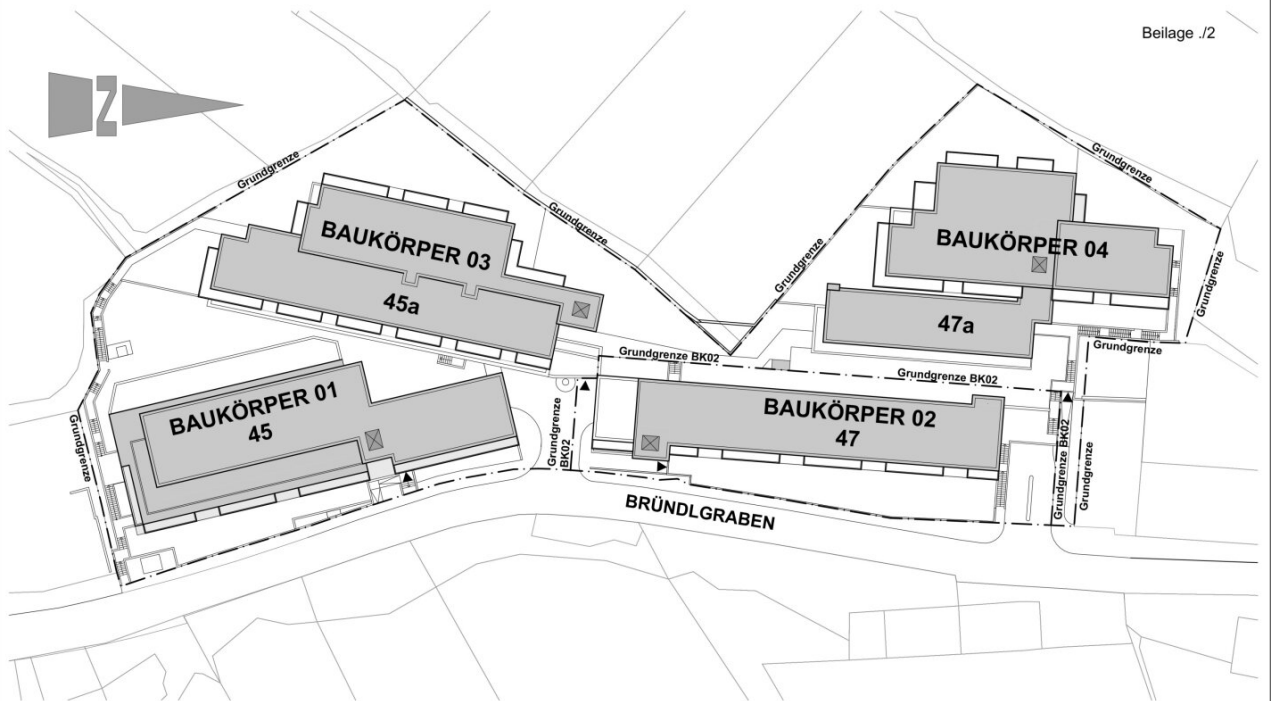
SCHNITT BK 01




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 Gesamtfläche 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 <b>WOHNUNGSPLAN: TOP 127</b>	 <b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at	
Plannummer Beilage2_BK01	Datum 19.11.2024		
		TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33 office@arch-tauber.at	





Unveränderliche Grunddateninformation: 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 Rohbauarbeiten 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 Pflanzsäcke 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		 <b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> 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 CO<sub>2</sub>-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 42,12 m<sup>2</sup> und einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

**Die Bruttomiete beträgt € 889,90 inkl. Betriebskosten.**

**Sie befindet sich im 3. 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