

## **Wohnkomfort der Extraklasse: Ensemble Krems mit Weitblick!**



**Objektnummer: 80177**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steindlstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	1.285,00 €
Kaltmiete (netto)	954,43 €
Kaltmiete	1.168,18 €
Betriebskosten:	213,75 €
USt.:	116,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

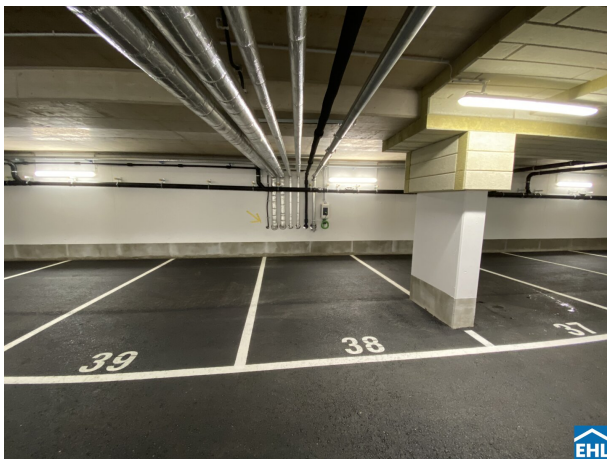


Andreas Minarik













**SÜBA**

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.  
SÜBA AG  
Wipplingerstraße 35  
A-1010 Wien  
www.suba.at  
Telefon: + 43 1 580 10

**VILLENDORF  
ENSEMBLE AM STEINDL**

KREMS - WACHAU  
Steindlstraße, 3500 Krems

**VILLA 4  
1.OG  
TOP 7  
3-ZIMMER**

WOHNLÄCHE: 77,11 m<sup>2</sup>  
BALKON: 8,73 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 4

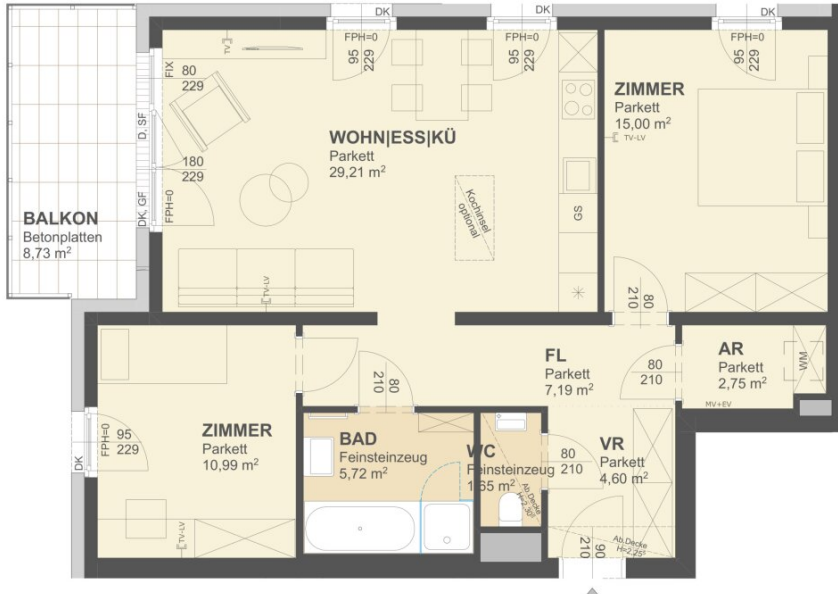


SCHNITT

Maßstab: 1:50

Datum: 01.08.2023 Index A

**MJM**  
ARCHITECTEN  
MAIER & PARTNER



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenräumen sind Durchgangstüren, Fenster-Fensterbänke und Architekturbänke. Höhenangaben beziehen sich auf FOK Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rotbaumaßen. Gärtenflächen sind im wesentlichen eben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Durchdrassen sind optional (auf Sonderwunsch).

TV	TV - Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	GF	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	TV-LV - Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarparhöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Potene	K	Kühlschrank



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Wohnkomfort der Extraklasse: Ensemble Krems mit Weitblick!

Willkommen in dem einzigartigen Wohnprojekt "Ensemble Krems", welches luxuriöses Wohnen mit modernster Energieeffizienz vereint. Erleben Sie exklusives Ambiente in sieben stilvollen Villen. Am Südhang entlang platziert, garantiert Ihnen die Einheit einen atemberaubenden Panoramablick auf die Donau und das majestätische Stift Göttweig. Dieses herausragende Projekt besticht durch eine erstklassige Lage, ein durchdachtes CO<sub>2</sub>-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept sowie eine nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnphilosophie.

Die Wohnung gliedert sich in eine vollausgestattete Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der nordwestseitig ausgerichtete Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung:

- CO<sub>2</sub> -optimiertes Energie- und Gebäudekonzept
- Thermische Bauteilaktivierung
- Photovoltaik
- Erdwärmesonden
- Wärmepumpe und Dachbegrünung
- Lackierter Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Marken wie Laufen, Kaldewei und Grohe
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster

- Außenliegender Sonnenschutz

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

- Buslinie 1405
  
- Buslinie 4

**Befristung** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.