

# Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Sauna (Top 9) - Projekt "KraWe" Am Steindl



Top 9 (Visualisierung)

**Objektnummer: 8164/2386**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kraxenweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	12,44 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

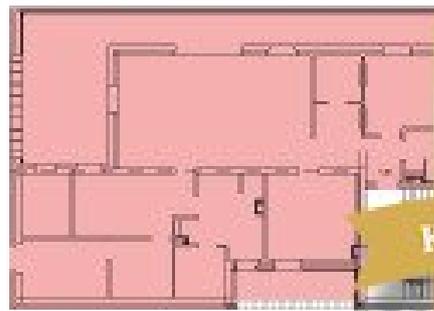








**KUTTENBERGER**  
Immobilien



**KURIER**

**AUSGEZEICHNET**

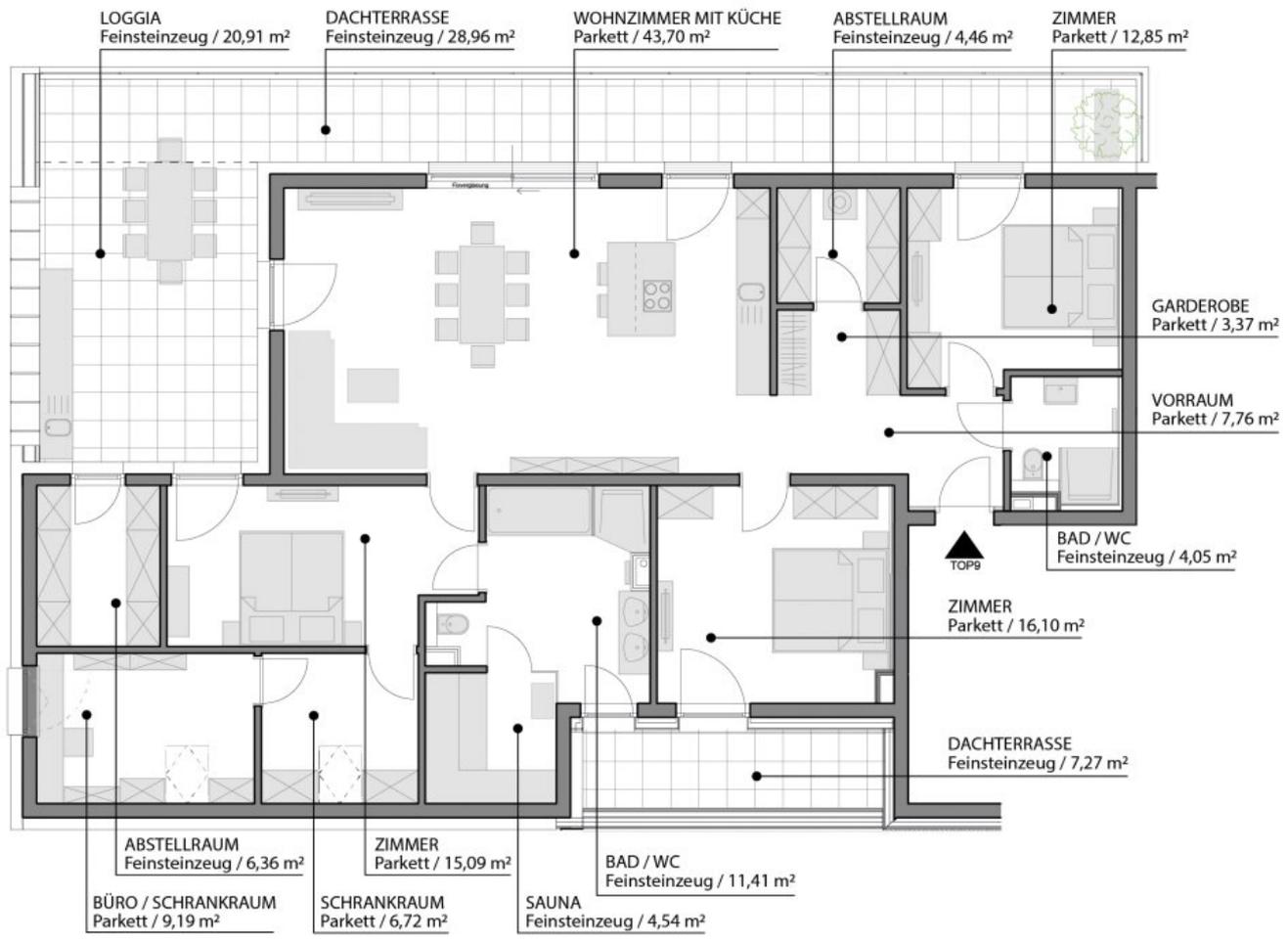
*Kuttenberger Immobilien*

TOP IMMO  
EXPERTE

**2025**

IMWF

KRAXENWEG



# Objektbeschreibung

## Projekt „KraWe“: Exklusive Neubauwohnungen Am Steindl (2-5 Zimmer)

Provisionsfrei für den Käufer!

Das **exquisite Neubauprojekt „KraWe“** befindet sich am Kraxenweg in einer der beliebtesten Wohnlagen von Krems "Am Steindl". Es umfasst **10 exklusive Wohneinheiten**, die mit modernen Annehmlichkeiten und durchdachten Grundrissen überzeugen. Die Wohnungen variieren in der **Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>** und bieten **2 bis 5 Zimmer**, ideal für Singles, Paare und Familien. Jede Einheit besticht durch **großzügige Freiräume** wie eigene Gartenanteile, Terrassen und Balkone, die den Bewohnern zusätzliche Lebensräume schaffen. Zur Lagerung des persönlichen Gutes, stehen **großzügige Lagerflächen** mit einer durchschnittlichen Größe von rund 10m<sup>2</sup> zur Verfügung

Die **Tiefgarage**, welche für 19 PKW- und 3 Motorradstellplätze konzipiert wurde, befindet sich im Untergeschoss. Um dem Umweltbewusstsein bzw. der zukünftigen E-Mobilität Rechnung zu tragen, ist jeder Stellplatz mit einer vorbereiteten Elektroverkabelung für die Installation von **E-Ladestationen** (Wallbox) ausgestattet.

Der **Aufzug** der von der Tiefgarage/Kellerräumlichkeiten in die verschiedenen Stockwerke führt, bietet einen **barrierefreien Zugang** zu den Wohneinheiten und erleichtert den Alltag für alle Bewohner.

**Nachhaltigkeit** spielt eine zentrale Rolle, das Projekt wird nach dem neuesten Stand CO<sub>2</sub> emissionsfreier Technik gebaut. Die Wärme-/Kälteversorgung erfolgt zentral mittels Wärmepumpe (Tiefenbohrung). Die am Dach positionierte Photovoltaikanlage sorgt für niedrige allgemeine Betriebskosten.

Insgesamt stehen folgende Einheiten zur Auswahl:

- **Top 1 (EG):** - - - RESERVIERT - - -
- **Top 2 (EG):** 3 Zimmer / 102,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 343,42 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse - Kaufpreis € 799.000,-
- **Top 3 (EG):** 2 Zimmer / 60,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 58,67 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse - Kaufpreis € 399.000,-
- **Top 4 (EG):** 4 Zimmer / 123,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 415,26 m<sup>2</sup> Garten/Terrasse

- Kaufpreis € 949.000,-

- **Top 5 (1.OG):** - - - VERKAUFT - - -
- **Top 6 (1.OG):** - - - RESERVIERT - - -
- **Top 7 (1.OG):** 2 Zimmer / 60,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 9,60 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis - € 389.000,-
- **Top 8 (1.OG):** 4 Zimmer / 119,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 22,32 m<sup>2</sup> Balkon - Kaufpreis - € 759.000,-
- **Top 9 (DG):** 5 Zimmer / 166,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 57,14 m<sup>2</sup> Terrassen - Kaufpreis - € 1.249.000,-
- **Top 10 (DG):** 5 Zimmer / 152,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 58,38 m<sup>2</sup> Terrassen - Kaufpreis - € 1.149.000,-

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

## **Top 9: Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Sauna**

**Die Wohnung Top 9** befindet sich im Dachgeschoss und ist als familientaugliche 5-Zimmer Wohnung ausgeführt.

Das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche bietet süd- und westseitigen Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Ebenso ist aus 3 weiteren Zimmern ein Zugang zu einer Terrasse vorhanden.

Zwei Bäder (davon eines mit Sauna), ein Schrankraum, sowie ein Außen-Abstellraum für die Terrasse runden das Raumangebot ab.

Die Gesamtfläche (215,18 m<sup>2</sup>) gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Küche (43,70 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (12,85 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (16,10 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 (15,09 m<sup>2</sup>)
- Sauna (4,54 m<sup>2</sup>)
- Büro (9,19 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (7,76 m<sup>2</sup>)
- Garderobe (3,37 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum 1 (4,46 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum 2 (6,36 m<sup>2</sup>)
- Dusche/WC (4,05 m<sup>2</sup>)
- Bad/WC (11,41 m<sup>2</sup>)
- Schrankraum (6,72 m<sup>2</sup>)
- Loggia (20,91 m<sup>2</sup>)
- Dachterrasse (36,23 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (12,44 m<sup>2</sup>)

Zwei PKW-Stellplätze zum Preis von je € 25.000,- sind obligatorisch zu erwerben. Ein Motorrad-Stellplatz zum Preis von € 12.500,- kann optional dazu gekauft werden.

**KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP**

## **IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025!**

*(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

**Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap