

## **Traumhafter Neubau - mit atemberaubender Aussicht!**



Ansicht außen hint.3

**Objektnummer: 202/08050**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus       |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,60 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                 |
| Kaufpreis:                    | 690.000,00 €            |
| Betriebskosten:               | 195,99 €                |
| USt.:                         | 19,60 €                 |
| Provisionsangabe:             |                         |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

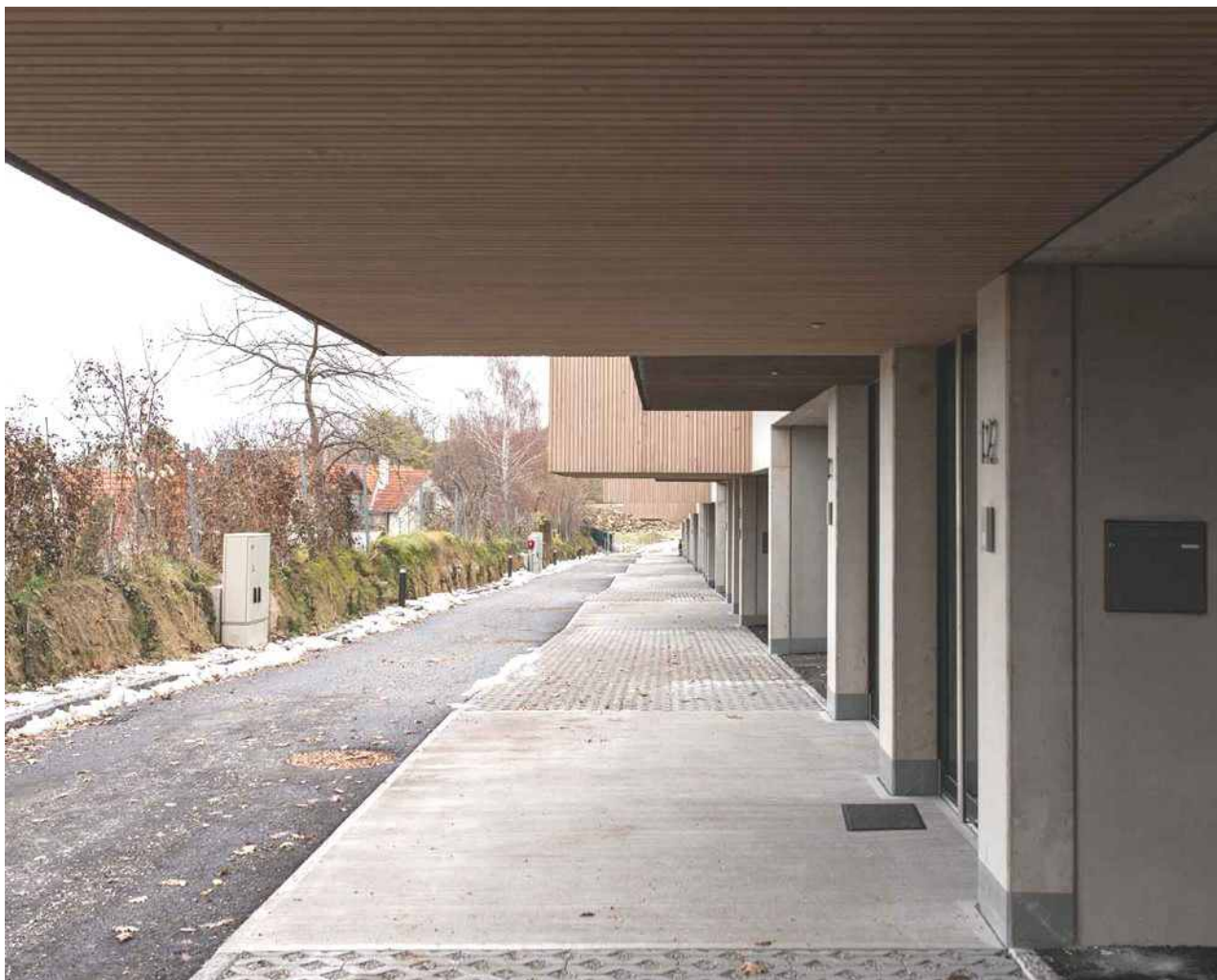
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

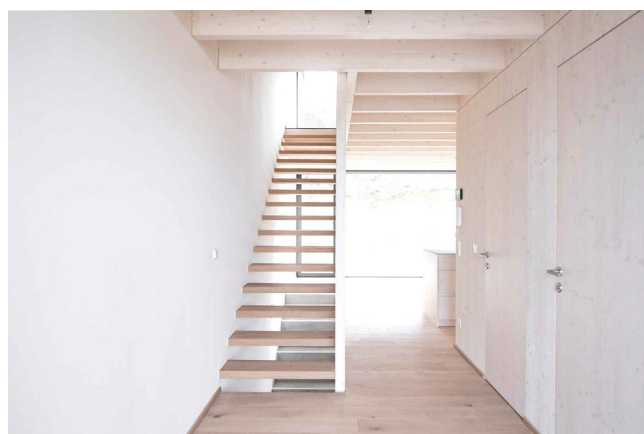
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

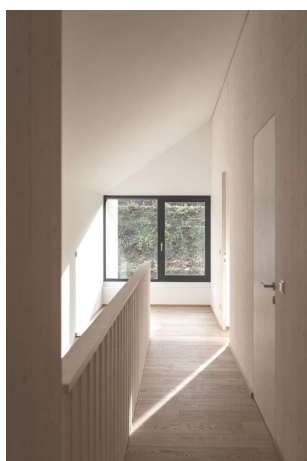














## Objektbeschreibung

### Traumhafter Neubau - mit atemberaubender Aussicht!

#### PROJEKT

Willkommen bei Donau.Hoch – Ihrem neuen Zuhause in exklusiver Hanglage! Auf einem ehemaligen Weinhang wurden im **Jahre 2023/2024 sechzehn moderne Doppelhaushälften** (Holzriegel mit Massivkeller), nach neuesten ökologischen Standards gebaut, welche ein außergewöhnliches Lebensgefühl bieten. Die ruhige Lage inmitten der Natur, umgeben von Weinbergen und mit **Fernblick über die Donau**, macht diese Wohnanlage besonders attraktiv. Jedes Doppelhaus wurde in hochwertiger Holzbauweise errichtet und bietet mit einem eigenen Keller, **lichtdurchfluteten Räumen** und offener Raumgestaltung ein **harmonisches Wohnambiente**. Die südlich ausgerichteten Privatgärten grenzen an die Weinberge und laden zum Entspannen ein – hier genießen Sie das Leben mit allen Sinnen.

#### TOPOGRAPHIE

Die architektonisch anspruchsvoll gestalteten Doppelhaushälften sind identisch gebaut und leicht versetzt angeordnet. Jede Wohneinheit bietet **ca. 120 m² Wohnfläche** und unterscheidet sich lediglich in der Größe des zugehörigen Gartens, der zwischen 70 m² und 120 m² variiert. Donau.Hoch liegt am Anstieg der Weinriede Hoch, in einer ruhigen Sackgasse, umgeben von Natur – der perfekte Ort für ein Leben in Ruhe und Geborgenheit.

#### LAGE

Die Wohnanlage Donau.Hoch befindet sich in der idyllischen Gemeinde Hollenburg, nur wenige Minuten von der historischen Stadt Krems entfernt. Trotz der ländlichen, abgeschiedenen Lage genießen Sie alle Vorteile der Stadtnähe: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Auch für Pendler ist Donau.Hoch ideal gelegen – die Autobahnanbindung bietet beste Verbindungen für Berufspendler und Vielreisende, die den Komfort eines ruhigen Zuhauses schätzen. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: **Natur und Stadt vereint an einem Ort**, der zum Wohlfühlen einlädt!

#### AUSSTATTUNG

- **Fenster mit 3 Schichtverglasung inkl. Sonnenschutz (Raffstore)**
- Holzfassade
- Landhausdiele Eiche gebürstet
- Flächenbündige Rahmenstocktüren
- **PV- Anlage: Jahresertrag ca. 8000 kWh**
- Smart Home: Moderne KNX-Bus-Installation
- Hochwertige Sichtholzverbauung und Lehmputz im Innenbereich
- **Luft/Wärmepumpe**
- E-Ladestation vorbereitet
- 2,7 m Raumhöhe im Erdgeschoss, 3,8 m Raumhöhe im Obergeschoss

- jede Einheit verfügt über einen Kamin/Ofen

#### PARKPLÄTZE

**2x offene Garagen** in massiver Ausführung direkt im Haus

#### NEBENKOSTEN

An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Vertragserstellung, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr sowie die Vermittlungsprovision. Als Vertragsersteller muss Herr Notar Dr. Christoph Grumböck gewählt werden.

#### ENERGIEVERSORGUNG

Die Heizungsversorgung erfolgt durch eine Luft/Wärmepumpe. Verteilung über eine Fußbodenheizung. Auf den Dächern jedes Hauses wurden Photovoltaikanlagen errichtet.

#### VERFÜGBARKEIT

Die Einheiten **Nr. 7 und Nr. 12 stehen ab sofort zur Verfügung.**

#### BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

#### OBJEKTNUMMER: **8050**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **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.