

## **Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Terrasse und Eigengarten**



**Objektnummer: 5908/1181**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Bründlgraben 47                         |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 41,94 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 35,12 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 2,58 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,63                          |
| Gesamtmiete                   | 999,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 803,33 €                                |
| Kaltmiete                     | 908,18 €                                |
| Betriebskosten:               | 104,85 €                                |
| USt.:                         | 90,82 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Andreas Stadler











# Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

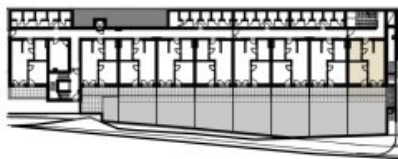
## BAUKÖRPER 02 - TOP 209 - Ebene 2

Beilage ./2

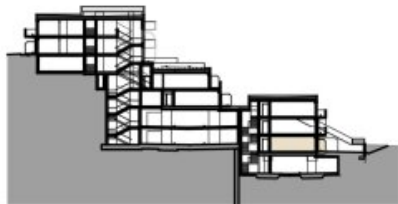
|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 41,94 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 2,58 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | 20,29 m <sup>2</sup> |
| Eigengarten  | 35,12 m <sup>2</sup> |



ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 02



SCHNITT BK 02+04



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<br>Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Planinhalt<br>WOHNUNGSPLAN: TOP 209 E2 | <b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b><br>STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER<br>3500 KREMS, UTZSTRASSE 11<br>www.arch-tauber.at |          |
| Plannummer<br>624-V-BK02-T9               | Datum<br>14.08.2024                    | Gezeichnet<br>HS/UK                                                                                                                             | Massstab |

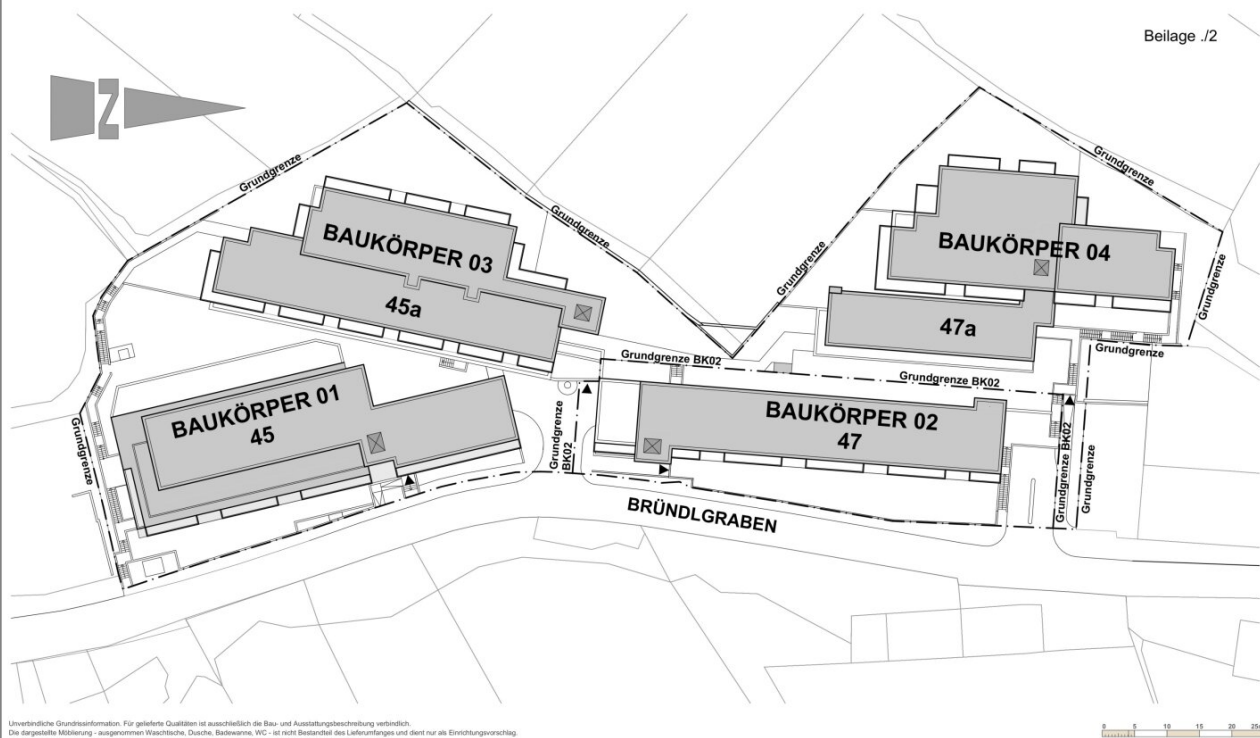
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33  
office@arch-tauber.at

Bründlgraben 47  
3500 Krems/Donau



**STRAUSS**  
&  
**PARTNER**

Beilage ./2



Unveränderte Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbauflächen berechnet und berücksichtigen keine Wanddicken wie z.B. Verputz und Fliesen.  
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.  
Ebenso Bodenabstände und Putzschichten im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

|                                           |                     |                                                    |                     |         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projekt<br>Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Datum<br>14.08.2024 | Planinhalt<br>VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper | Gezeichnet<br>HS/UK | Maßstab |  | <div data-bbox="1150 1104 1190 1149" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1203 1104 1444 1149" data-label="Text"> <p><b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b><br/>STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER<br/>3020 KREMS, LUTZSTRASSE 11<br/>www.arch-tauber.at</p> </div> |
| Plannummer<br>624-V-Allg-0                |                     |                                                    |                     |         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 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 bietet 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 und Energiegemeinschaft möglich
- Allgemeine Flächen samt Spielplätzen
- Nachhaltige Baustoffe und teilweise Dachbegrünung
- ESG-Zertifiziert, errichtet mit nachhaltigen Baustoffen nach den Kriterien Klima-aktiv Silber und EU-Taxonomie-konform
- bezugsfertig

Trotz der erholsamen 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.

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 <1.275m  
 Apotheke <1.575m  
 Klinik <2.050m  
 Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m  
 Kindergarten <1.225m  
 Universität <1.600m  
 Höhere Schule <1.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m  
Bäckerei <775m  
Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.075m  
Bank <750m  
Post <1.550m  
Polizei <1.400m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Autobahnanschluss <825m  
Bahnhof <1.725m  
Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap