

## **Geräumige 3-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage in Krems**



**Objektnummer: 5908/1142**

**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                           |
| Nutzfläche:                   | 74,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 43,73 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 9,39 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Gesamtmiete                   | 1.299,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 995,33 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.180,91 €                       |
| Betriebskosten:               | 185,58 €                         |
| USt.:                         | 118,09 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Kaufpreis: 477.900,-- € Anlegerpreis: 426.000,-- € Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











# Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



**STRAUSS  
&  
PARTNER**

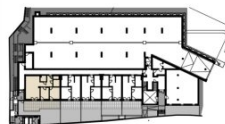
## BAUKÖRPER 01 - TOP 105 - Ebene 0

Wohnfläche 74,23 m²  
Kellerabteil 9,39 m²  
Terrasse 30,86 m²  
Eigengarten 43,73 m²

Beilage ./2



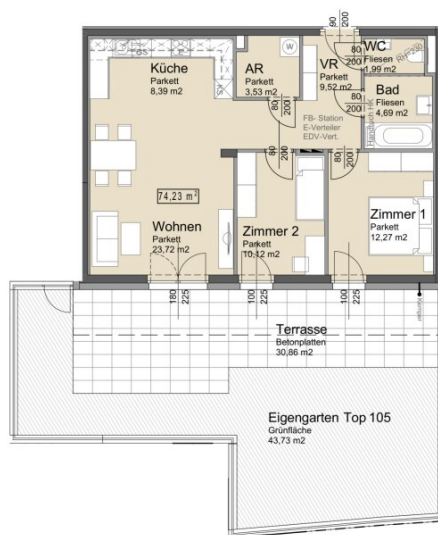
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01

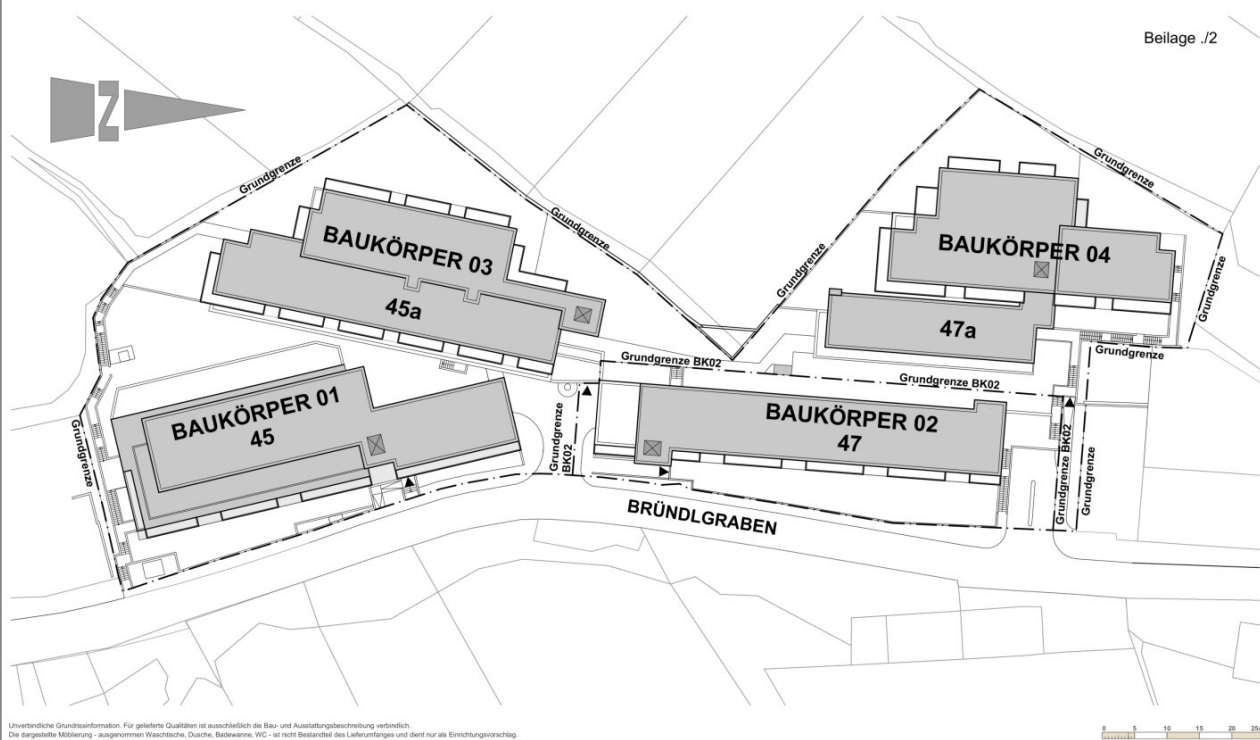


Unveränderte Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen 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 Bodenabstände und Putzschichten im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

|               |                                |            |                          |  |
|---------------|--------------------------------|------------|--------------------------|--|
| Projekt       | Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Planinhalt | WOHNUNGSPLAN: TOP 105 E0 |  |
| Plannummer    | Datum                          | Geschicht  | Maßstab                  |  |
| 624-V-BK01-T5 | 14.08.2024                     | HS/UK      |                          |  |



**ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 TEL.: 02732/74647 FAX: 02732/74647-33  
www.arch-tauber.at info@arch-tauber.at



Unveränderte Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Duschen, Badewannen, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadrate sind nach Rohbaumaßen 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      | Wohnhausanlage<br>Bründlgraben | Planinhalt | VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper |  |  <b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b><br>STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER<br>3500 KREMS, LUTZSTRASSE 11<br>www.arch-tauber.at |
| Plannummer   | Datum                          | Geschiedel | 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 Silber und EU-Taxonomie-konform
- bezugsfertig

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.

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 <1.525m  
 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