

Modernes Zwei-Zimmer-Büro in Krems: Erstbezug mit Loggia und Terrasse



Objektnummer: 5908/1640

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bründlgraben 45
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,10 m ²
Keller:	2,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaltmiete (netto)	691,24 €
Kaltmiete	817,28 €
Betriebskosten:	126,04 €
USt.:	163,46 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: 300.100,-- € Anlegerpreis: 273.300,-- € Kauf innerhalb von 5 Jahren möglich.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Stadler

ABRA IC GmbH













Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau



STRAUSS
&
PARTNER

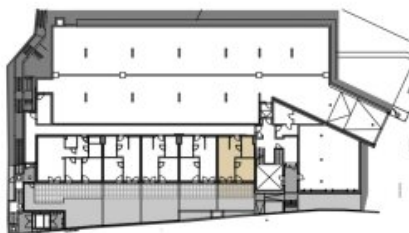
BAUKÖRPER 01 - TOP 101 - Ebene 0

Beilage ./2

Wohnfläche	41,94 m ²
Kellerabteil	2,70 m ²
Loggia	8,47 m ²
Terrasse	6,05 m ²
Eigengarten	12,10 m ²



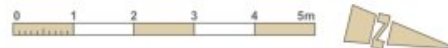
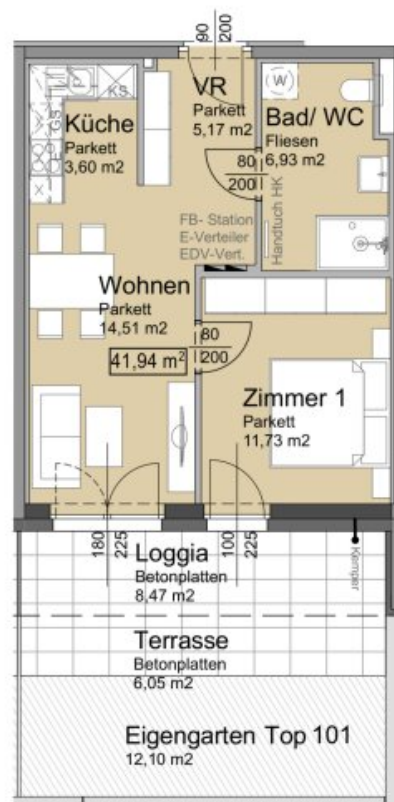
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01



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 im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt WOHNUNGSPLAN: TOP 101	ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at	
Plannummer Beilage2_BK01	Datum 19.11.2024	Gezeichnet HS/UK	Massstab

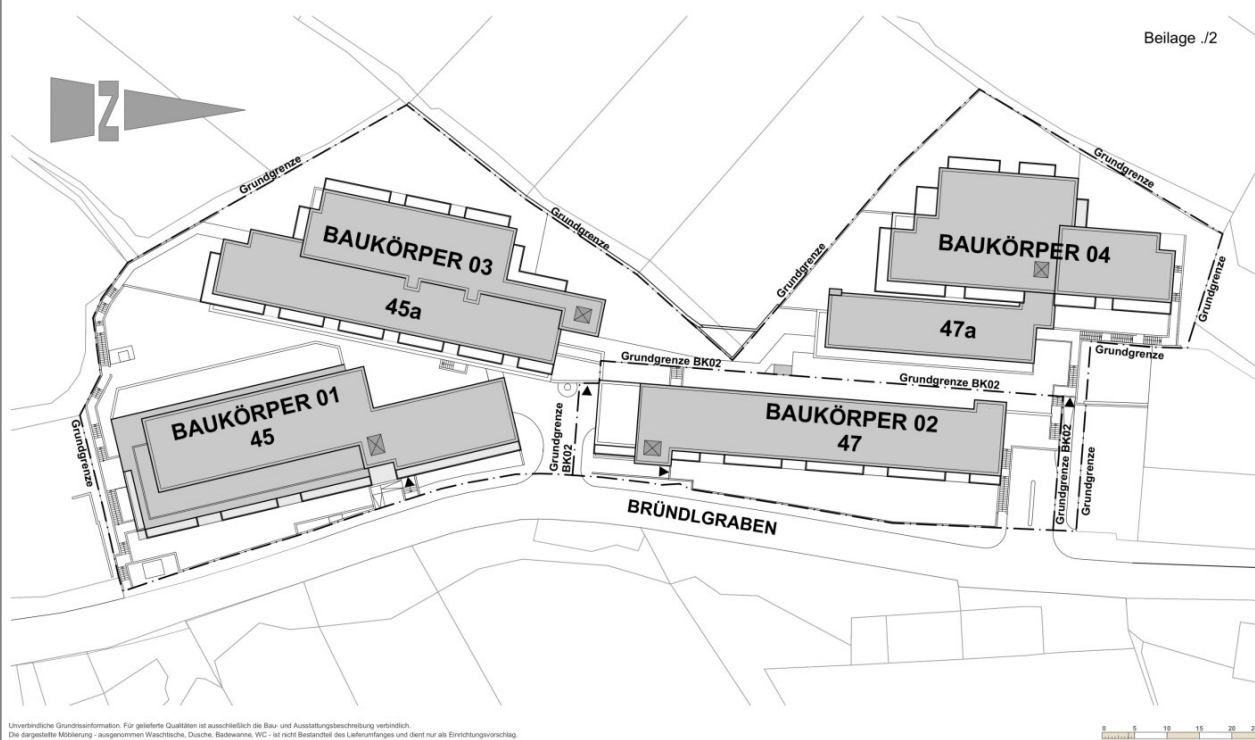
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
office@arch-tauber.at

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 Bodenabfälle und Putzschächte im Außenbereich, sowie haustechnische Leitungsführungen im Innenbereich sind in den Plänen nicht dargestellt und werden nach Erfordernis hergestellt.

Projekt	Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt	VERWERTUNGSPLAN: Übersicht Baukörper	
Plannummer	Datum	Geschicht	Maßstab	
624-V-Allg-0	14.08.2024	HS/UK		



ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
3020 KREMS, LUTZSTRASSE 11
www.arch-tauber.at
TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33
info@arch-tauber.at

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 CO₂-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.

Ruhiges 2-Zimmer Büro mit Loggia und Garten – 42m² Perfektion für Ihre Arbeit

Suchen Sie ein professionelles Arbeitsumfeld? Dieses exquisite **42m² Büro** bietet alles, was Sie für konzentriertes Arbeiten benötigen.

Highlights:

- **Effiziente Aufteilung:** Zwei separate Zimmer – ideal für einen Besprechungsraum und ein Arbeitszimmer.
- **Eigener Außenbereich:** Die **Loggia** dient als überdachter Außenbereich und erweitert Ihre Bürofläche im Sommer.
- **Gartenfläche:** Der **kleine Garten** ist ideal für Entspannungspausen für Mitarbeiter und Kunden.
- **Top-Infrastruktur:** Hervorragende Anbindung und nahegelegene

Versorgungsmöglichkeiten.

- **Parkmöglichkeit:** Die Wohnhausanlage bietet eine **Tiefgarage**. Hier können PKW-Abstellplätze angemietet werden für 110,-€ inkl. MwSt.

Die kompakte Größe und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Büro zur **kosteneffizienten und repräsentativen Lösung** für Ihr Unternehmen.

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