

**Exklusives Ambiente: einzigartige Vorsorgewohnungen  
zur intelligenten Vermietung**



**Objektnummer: 73405**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steindlstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,58
Kaufpreis:	384.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



















**SÜBA**

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.  
 SÜBA AG  
 Wipplingerstraße 35  
 A-1010 Wien  
 www.suba.at  
 Telefon: + 43 1 580 10

**VILLEN DORF  
 ENSEMBLE AM STEINDL**

KREMS - WACHAU  
 Steindlstraße, 3500 Krems

**VILLA 3  
 1.OG  
 TOP 7  
 3-ZIMMER**

WOHNFÄHLE: 77,11 m²  
 BALKON: 8,73 m²  
 RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



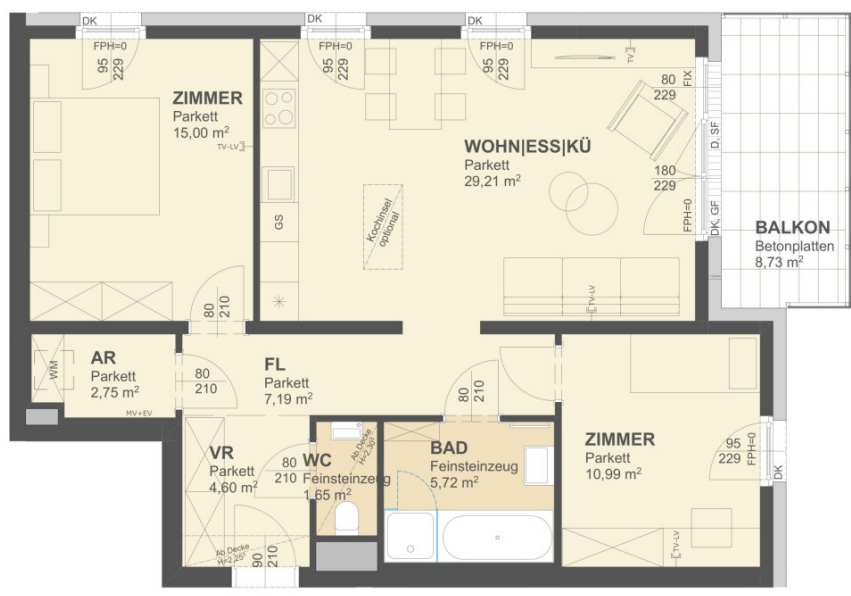
VILLA 3



SCHNITT

Maßstab: 1:50

Datum: 01.08.2023 Index A



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenrücken sind Durchgangsrücken. Fenster-Fensterbänke und Architravbänke. Höhenangaben beziehen sich auf FOK Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rotationsmaßen. Garterflächen sind im wesentlichen eben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Die Details sind optional (auf Sonderwunsch).

TV	Steckdose	AD	Abgehängte Decke	D	Dreh-Fenster	FIX	Floerverglasung	HVK	Heizverteilerkasten	RAR	Regenrohr
TV-LV	Steckdose	BA	Bodenablauf	DK	Drehkipp-Fenster	GF	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigapparatöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Polene	K	Kühlschrank

**MJM**  
 ARCHITECTEN  
 MAJERS & PARTNER www.mjm.at



# Objektbeschreibung

## Höchster Wohnkomfort und nachhaltige Vermietung

Herzlich willkommen im außergewöhnlichen Wohnbauprojekt "Ensemble Krems", welches gehobenes Wohnen mit modernster Energieeffizienz für eine renditestarke Vermietung vereint. Entdecken Sie exklusives Ambiente in sieben eleganten Villen, die insgesamt 62 exklusive Eigentums- sowie Vorsorgewohnungen beherbergen. Die Südhanglage verspricht einen atemberaubenden Panoramablick auf die Donau und das majestätische Stift Göttweig. Ihre künftigen Mieter profitieren außerdem von einer erstklassigen Lage, einem durchdachten, CO<sub>2</sub>-optimierten Energie- und Gebäudekonzept sowie einer nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnphilosophie.

## Das Projekt

- 62 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2-4 Zimmer
- 38 - 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon
- 90 Tiefgaragenplätze teilweise mit E-Mobility
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Einlagerungsräume für jede Wohnung

## Ein Projekt für die Gemeinschaft

- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten
- Spielbereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze

## Die Ausstattung

Genießen Sie höchsten Wohnkomfort dank eines durchdachten, modernen Wohnkonzepts. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden, ergänzt durch Luftwärmepumpen und großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Jede Wohnung verfügt zudem über großzügige Freiflächen.

- CO<sub>2</sub>-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept
- Thermische Bauteilaktivierung
- Photovoltaik

- Erdwärmesonden
- Wärmepumpe und Dachbegrünung
- Lackierter Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Marken wie Laufen, Kaldewei und Grohe
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz

In diesem Projekt werden Luxus, Nachhaltigkeit und erstklassige Lage vereint. Sichern Sie sich Ihre Vorsorgewohnung in diesem einmaligen Investmentprojekt.

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos außer bei: Villa 2-Top 6, Villa 4-Top 2, Villa 5-Top 5.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 237.000,- bis EUR 804.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 10,50 bis EUR 13,00 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: 4. Quartal 2024**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <1.000m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap