

Panoramaleben am Donauufer: Luxusresidenzen mit Blick auf Krems und Stift Göttweig



Objektnummer: 73249

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 ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 3,20 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 26,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58 |
| Kaufpreis: | 434.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

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**

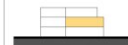
WOHNFÄHLE: 77,11 m²
 BALKON: 8,73 m²
 RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 3

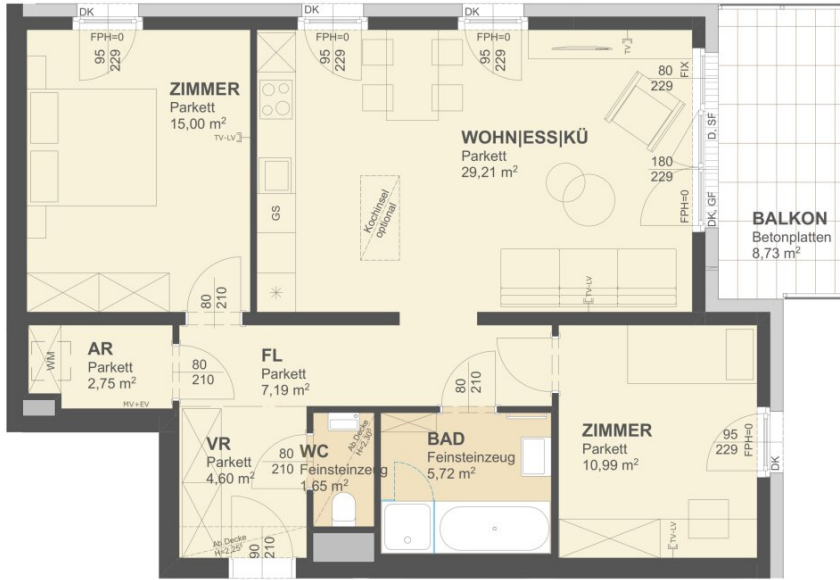


SCHNITT

Maßstab: 1:50

Datum: 01.08.2023 Index A

MJM
 ARCHITECTEN
 MAJERS & PARTNER www.mjm.at



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenräumen sind Durchgangsgliedern, Fenster-Fensterbänken und Architekturfächeln Höhenangaben beziehen sich auf FDK 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. Naturnähe 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. | Polster | K | Kühlschrank |

Objektbeschreibung

Wohnkomfort der Extraklasse: Ensemble Krems mit Weitblick!

Willkommen in dem einzigartigen Wohnprojekt "Ensemble Krems", welches luxuriöses Wohnen mit modernster Energieeffizienz vereint. Erleben Sie exklusives Ambiente in sieben stilvollen Villen, die insgesamt 62 exklusive Eigentumswohnungen beherbergen. Am Südhang entlang platziert, garantiert Ihnen jede der Einheiten einen atemberaubenden Panoramablick auf die Donau und das majestätische Stift Göttweig. Dieses herausragende Projekt besticht durch eine erstklassige Lage, ein durchdachtes CO₂-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept sowie eine nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnphilosophie.

Das Projekt im Überblick:

- 62 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2-4 Zimmer
- 38 - 108m² 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
- Spiel-Bereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze

Modernste Ausstattung & außergewöhnliches Energiekonzept

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort aufgrund eines durchdachten, modernen Wohnkonzepts. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden. Ergänzt wird dieses technologische Highlight durch Luftwärmepumpen sowie großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Darüber hinaus verfügen sämtliche Wohnungen über großzügige Freiflächen.

- CO₂ -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

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

Die Lage – Eleganz in Grünruhelage

Neben der beeindruckenden Ausstattung und Energieeffizienz punktet dieses Wohnprojekt mit seiner Lage. Trotz idyllischer Grünruhelage sind Sie nur 16 Gehminuten von der historischen Kremser Altstadt entfernt. Darüber hinaus finden sich in der Nähe zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die den Alltag hier besonders komfortabel gestalten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 1405
- Buslinie 4

Erleben Sie exklusives Wohnen, das Luxus, Nachhaltigkeit und erstklassige Lage harmonisch vereint. Sichern Sie sich Ihren Platz in diesem einmaligen Wohnprojekt und werden Sie Teil einer exklusiven Gemeinschaft, die Eleganz und Lebensqualität schätzt.

3% Kundenprovision

Fertigstellung: 4. Quartal 2024

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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