

## Villendorf Ensemble am Steindl - 4 ZI-Penthousewohnung V7-T5



Blick Wohnzimmerbereich

**Objektnummer: 2442\_2303**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	196,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	3.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.850,00 €

## Ihr Ansprechpartner



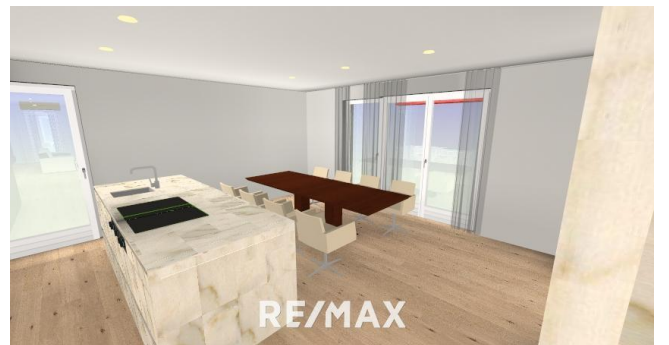
### Christoph Czamutzian, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645132233

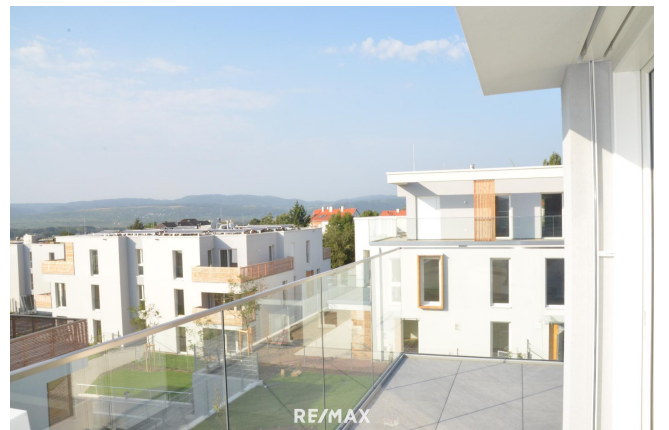
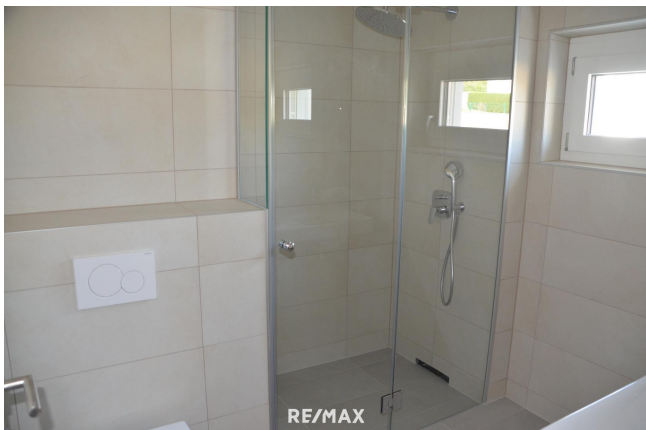
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







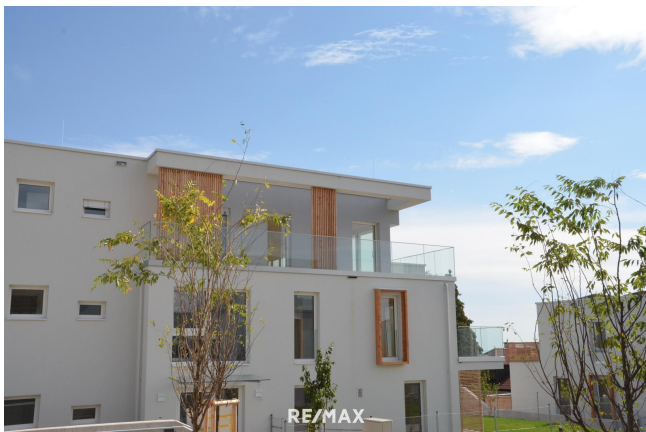




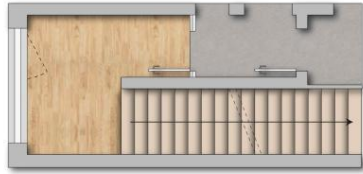












## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Villendorf Ensemble am Steindl! Das moderne Ensemble liegt im naturverbundenen Kremser Ortsteil Am Steindl, an einem sonnigen Südhang, der sich sanft in Richtung Kulturstadt und Donautal hinabneigt und überragende Ausblicke bietet. Neben der ausgezeichneten Lage überzeugt das Projekt durch ein CO<sub>2</sub>-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept mit thermischer Bauteilaktivierung, Photovoltaikanlagen sowie Erdwärmesonden. Hohe Energie- und Kosteneffizienz für Bewohnerinnen und Bewohner. Modernes Wohnklima! Das gesamte Projekt ist barrierefrei konzipiert. Jede Gebäudeeinheit hat einen Lift sowie einen direkten Zugang in die Tiefgarage. Egal, ob als Familienwohnung, einfach nur für Sie alleine oder zu zweit – Sie werden diese Wohnung genießen! Die angebotene 4-Zi Penthouse-Mietwohnung (mit direktem Liftzugang), bietet eine Wohnfläche von ca. 198,30 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:: ein offenes Vorzimmer, eine geräumige, möblierte Wohn-Ess-Küche mit Ausgang auf eine große Terrasse, zwei Schlafzimmer jeweils mit Ausgang auf einen weiteren Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Badezimmer mit Dusche, zwei separate WC sowie einen Wirtschaftsraum. Die Wohnung erfüllt jegliche Anforderungen an modernes und stylisches Wohnen. Die hochwertige Wohnungsausstattung nochmals im Überblick: - Deckenheizung/Kühlung mit zentralem Raumthermostat - überdurchschnittliche Elektroausstattung - exklusive Sanitärausstattung - Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse - die Fenster und Fenstertüren verfügen über außenliegende Raffstores - niveaugleiche Terrasse, Balkon - direkten Zugang über Aufzugsanlage - Einbauküche mit Vollausrüstung - eigenes Kellerabteil - eigenen Tiefgaragenstellplatz - Fahrrad- und Kinderwagenraum - allg. Grünflächen Lage: Ländliches Flair gepaart mit städtischer Infrastruktur, gute Anbindung an die S 5, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle in 6 Gehminuten) sowie eine verkehrsberuhigte Lage garantieren Ihnen einen stressfreien Alltag. Zur Naherholung bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in und rund um Krems, genießen Sie außerdem die Wachauer Wein- und Gastronomievielfalt. Ich freue mich Ihnen diese wunderschöne Gartenwohnung präsentieren zu dürfen! Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2303](http://www.remax.at/2442-2303) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 36.4

Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 0.8

energieeff

izienz:

Klasse A

Faktor Gesa

energieeff

izienz: