

## Wohnkomfort der Extraklasse: Krems mit Weitblick!



**Objektnummer: 73282**

**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:                   | 63,34 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 170,19 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 7,06 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 392.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

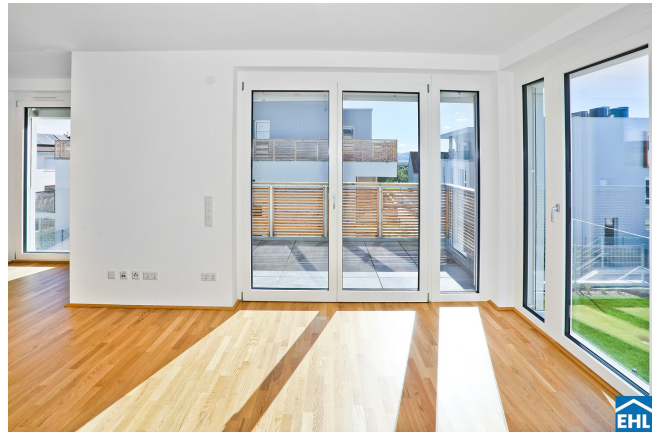
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

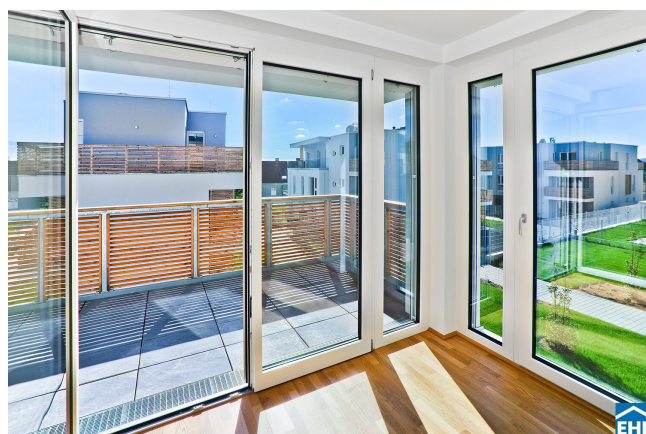
## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1













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

### VILLENDORF ENSEMBLE AM STEINDL

KREMS - WACHAU  
Steindlstraße, 3500 Krems

### VILLA 7 EG TOP 3 2-ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 63,34 m²  
TERRASSE: 13,68 m²  
GARTEN: 170,19 m²  
RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 7



SCHNITT

Maßstab: o.M.  
0 1 2

Datum: 01.08.2023 Index A



ARCHITECTEN  
KREMS & PARTNER www.jm.at



Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Innenflächen sind Durchgangsgleichmaßen. Fenster-Fensterbänke und Archistielesflächen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK Längen-Höhen. Flächenangaben entsprechen den Einbaummaßen. Gärtenflächen sind im wesentlichen oben. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaummaßen verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Durchflüsse sind optional (auf Sonderwunsch).

|                    |     |                  |     |                        |     |                 |      |                     |     |               |
|--------------------|-----|------------------|-----|------------------------|-----|-----------------|------|---------------------|-----|---------------|
| TV - Steckdose     | AD  | Abgehängte Decke | D   | Dreh-Fenster           | FIX | Floerverglasung | HVK  | Heizverteilerkasten | RAR | Regenrohr     |
| TVLV - Steckdose   | BA  | Bodenablauf      | DK  | Drehkipp-Fenster       | GF  | Gehfuge         | MV   | Medienverteiler     | SF  | Stehfügel     |
| LV                 | BRÜ | Bürstung         | EV  | Elektroverteilerkasten | GE  | Geländer        | OL   | Oberlicht           | WM  | Waschmaschine |
| Entwässerungsnippe | DSP | Deckensprung     | FPH | Fertigparapethöhe      | GS  | Geschirrspüler  | Pot. | Poterie             | 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 CO<sub>2</sub>-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept sowie eine nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnphilosophie.

## **Das Projekt im Überblick:**

- 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
- 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.

- 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

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 <1.000m  
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