

## Grünoase an der Donau: Wohnkomfort der Extraklasse in Krems



**Objektnummer: 73253**

**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:	50,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,07 m <sup>2</sup>
Keller:	3,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,58
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











**SÜBA**

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 4  
 EG  
 TOP 1  
 2-ZIMMER**

WOHNFLÄCHE: 50,08 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 12,90 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 48,07 m<sup>2</sup>  
 RAUMHÖHE: 252 cm



LAGEPLAN



VILLA 4



SCHNITT

Maßstab: o.M.  
 0 1 2

Datum: 01.08.2023 Index A

**MJM**  
 ARCHITECTEN  
 MAJER & 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. Innenflächen sind Durchgangsräumen, Fenster-Fensterbänken und Architekturfächeln. Höhenangaben beziehen sich auf FDK Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rotbaumaßen. Gärtenflächen 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. Dienstleistungen 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	Gehfügel	MV	Medienverteiler	SF	Stehfügel
LV	Leerverrohrung	BRU	Brüstung	EV	Elektroverteilerkasten	Gel.	Geländer	OL	Oberlicht	WM	Waschmaschine
	Entwässerungsrinne	DSP	Deckensprung	FPH	Fertigarparhöhe	GS	Geschirrspüler	Pot.	Polene	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

## **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.

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.

**Provisionsfrei für den Käufer!**  
**Fertigstellung: 4. Quartal 2024**

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

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