# Provisionsfreie Neubauwohnung in Kremser Grünlage!
# Haus75d - EG - Top 3

Mitten im Grünen

**Objektnummer: 2442_1807**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3500 Krems an der Donau |
| **Baujahr:** | ca. 2022 |
| **Wohnfläche:** | 87,23 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 137,57 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,50 |
| **Kaufpreis:** | 509.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Harald Seitner**

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

H +436645156860

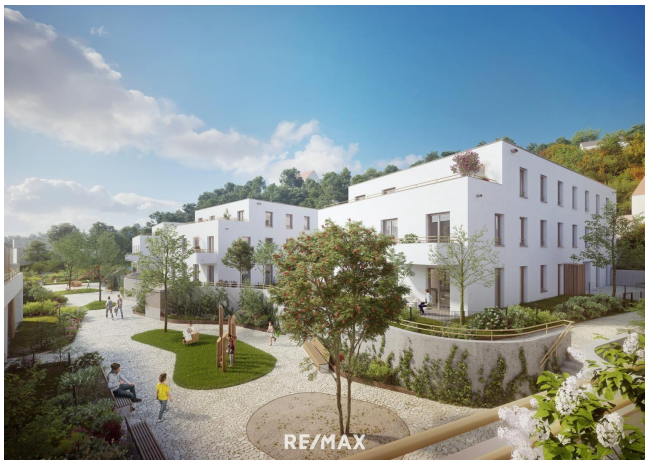
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

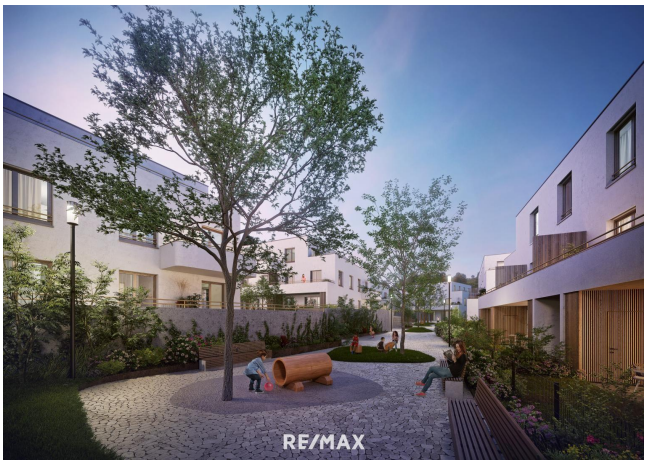
RE/MAX

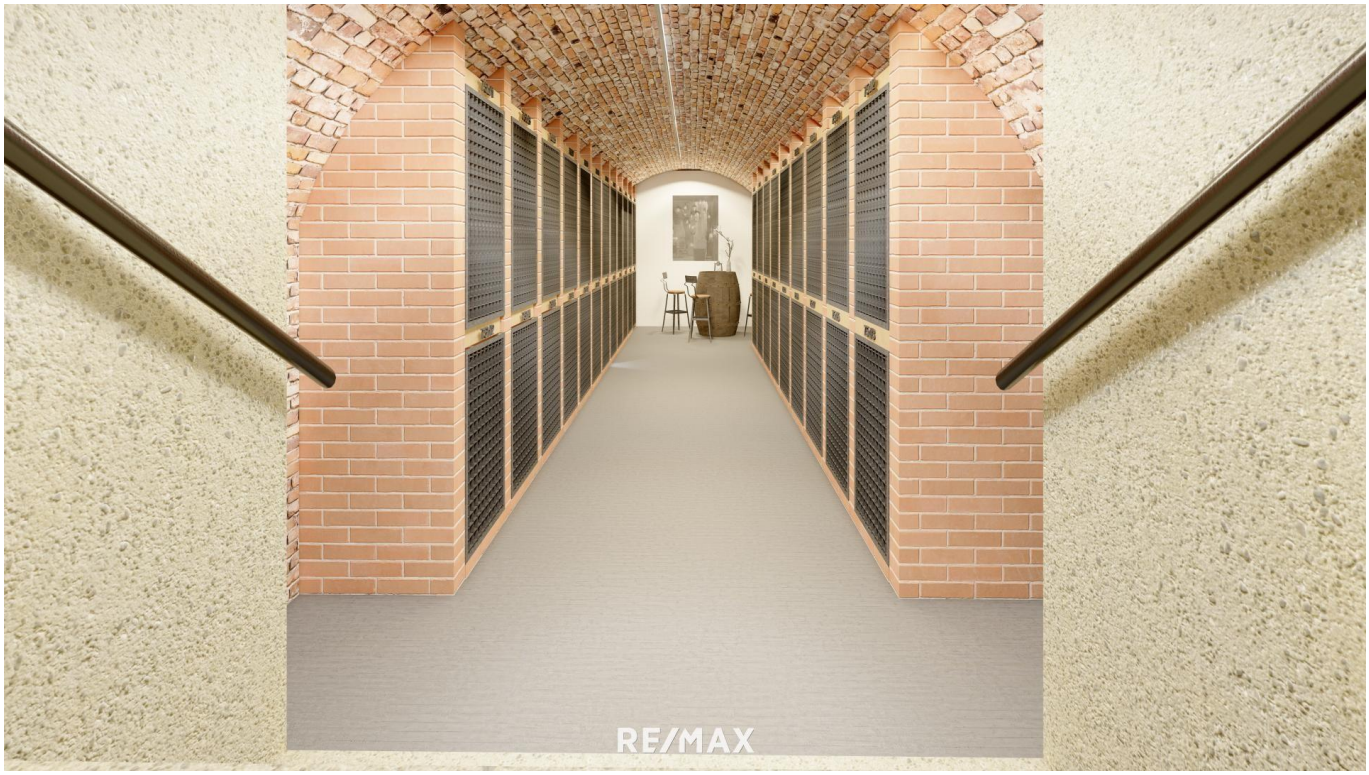
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

marena
Wohnen in KREMS
KREMSTALSTRASSE 75d
TOP 3, EG
PRISMA

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Neubauprojekt „marena“**

Provisionsfreie NEUBAU-Wohnungen:

In Kremser Grünlage - umrandet von Weinbergen und grünen Hügeln, unweit der Kremser Innenstadt – wird Ihr Traum nach einem außergewöhnlichen neuen Zuhause verwirklicht!

**Wohnen am östlichen Tor zur Wachau – ein Standort, der regionstypisches Flair und pulsierendes, kulturelles Stadtleben vereint!**

Auf einem Grundstück im Ausmaß von ca. 4.500 m² entsteht ein Ensemble aus 6 Häusern, das seinen künftigen Bewohner_innen individuelles Wohnen mit privaten Freiräumen und großzügigen Gemeinschaftsflächen bietet. Der Baustart erfolgte im Dezember 2021.

Einen Überblick aller Wohnungen finden Sie unter: www.marena.at

Top 3:
Die perfekte Familienwohnung bzw. ideal für Home-Office! Im Erdgeschoss gelegen mit gemütlicher Terrasse und Eigengarten. Eine Küche, ein sonniger Wohn-Essbereich, drei geräumige Zimmer, ein Vorraum, ein Abstellraum, ein Bad mit Wanne und Dusche und ein separates WC vervollständigen das Angebot.
Für Ihre Gartengeräte steht ein Geräteschuppen zur Verfügung. Kellerabteile sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Moderne Architektur**

Das moderne Architekturkonzept platziert die einzelnen Baukörper unterschiedlich verschwenkt zueinander und schafft auf diese Weise spannende Blickachsen und öffentliche Räume zwischen den Häusern.
Begrünte Durchgänge, Verbindungswege und Sitzgelegenheiten dienen als Treffpunkt und bieten Raum für gemeinsames Leben.

**Freiraumqualität wird bei marena großgeschrieben!**

Wählen Sie aus 42 hochwertigen Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen mit Wohnnutzflächen zwischen ca. 30 m² und ca. 90 m².
Die Wohnungen im Erdgeschoss bieten neben Terrassen oder Loggien, private Gärten, die Wohnungen im 1. Stock und Dachgeschoß begeistern mit großzügigen Balkonen oder

Terrassen.

**Genießen Sie den Blick in die Kremser Weinberge!**

**Hoher Wohnkomfort**

Im Vordergrund stehen großzügige und funktionale Grundrisse die Klarheit, Stil und Komfort perfekt vereinen.

Ihr Mehrwert liegt in der hochwertigen Ausstattung:

• Durchdachte Grundrisse und zeitlose Architektur vom renommierten Architekturbüro Baumschlager Eberle
• Niedrigstenergiegebäude-Standard (HWB-Klasse A)
• Hochwertige Ausstattung – Parkettböden, großformatige Fliesen, Fenster aus 3-fach-Isolierglas, elektrische Raffstores, uvm.
• Wärmepumpen-System – effizientes Heiz- und Kühlsystem ohne fossile Energieträger
• Fußbodenheizung sowie Raumtemperierung durch Fußbodenkühlung in allen Geschoßen, im Dachgeschoß zusätzlich Kühlung durch Deckenkühlung
• Raumhöhe im Regelgeschoß 2,65 m, im Dachgeschoß 2,70 m
• Standorttypische Freiraumplanung mit Maßnahmen zum lokalen Artenerhalt
• Großzügiger Spiel- und Gemeinschaftsplatz sowie Gemeinschaftsraum
• Privates Weinkeller-Abteil

Allgemeinbereiche wie Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein anlageneigener großer Spielplatz für Ihre Kinder ermöglicht Familien einen stressfreien Alltag.

Stellplätze für KFZ sowie eigene Motorrad-Stellplätze finden Sie in der hauseigenen Garage und können dazu erworben werden. Besucher_innenparkplätze stehen im Freien zur Verfügung.

**Wohnen am östlichen Tor zur Wachau – mit Aussicht auf die umliegenden Weinberge, unweit des Zentrums.**

Von der neuen Wohnung in die Innenstadt zum Einkaufen oder Bummeln geht es innerhalb weniger Minuten. Auch der Bahnhof oder der Campus Krems sind mit einem 15- minütigen Spaziergang fußläufig rasch erreicht. Der Kremser Stadtbus fährt an den Wochentagen im

30-Minuten-Takt, für alle die den öffentlichen Verkehr nutzen möchten. Eine gute Anbindung an die S5/B37 garantiert Ihnen einen stressfreien Alltag.
Zur Naherholung bietet sich der Kremstalrad- bzw. Spazierweg an. Auch die Donau ist schnell erreicht und lädt zu sportlichen Aktivitäten ein.
St. Pölten ist von Krems in 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, Wien in 60 Minuten.

Sie haben Fragen zu diesem Bauprojekt?

Um Sie präzise und bedarfsgerecht beraten zu können, möchte ich Sie zu einem persönlichen Gespräch in unser Büro in 3500 Krems, Wachaustraße 18 einladen.

Die Grundrisspläne, die Baubeschreibung sowie eine Preisliste sende ich Ihnen sehr gerne vorab unverbindlich per Mail zu.

Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen!

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/2442-1807 online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 22.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | A |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.5 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A++ |