

**ERSTBEZUG Neubauwohnung-Villendorf Ensemble am  
Steindl! Villa 2-EG-Top 3**



**RE/MAX**

1\_Anlage

**Objektnummer: 2442\_2328**

**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. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	62,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	93,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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





RE/MAX



RE/MAX



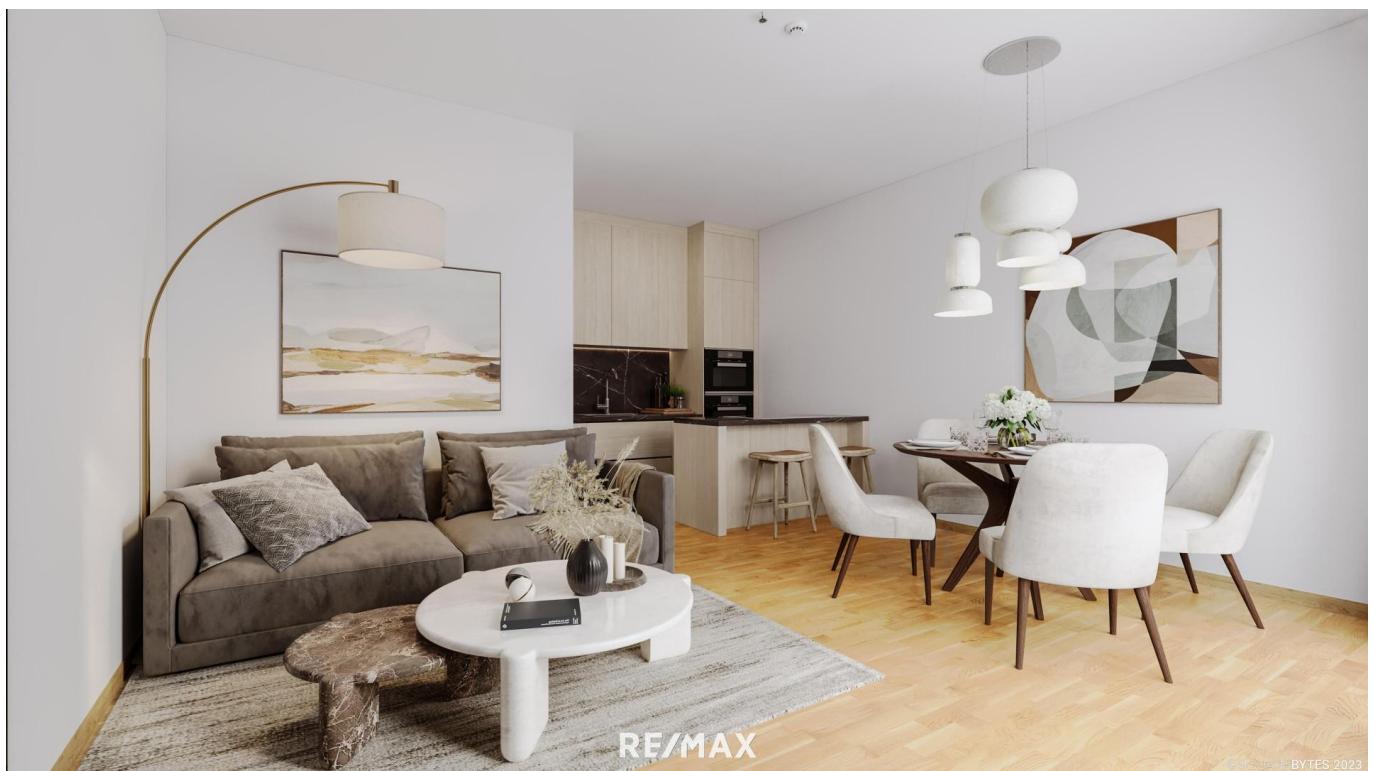
RE/MAX



©SQUARE BYTES 2023







# 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.

### Das Projekt im Überblick:

freifinanzierte Neubauwohnungen mit 2-4 Zimmer von 38 - bis 108m<sup>2</sup> Wohnfläche  
private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon  
Tiefgaragenplätze vorhanden (nicht im KP enthalten), E-Mobility optional  
Fahrradabstellplätze (TG bzw. EG)  
Einlagerungsräume für jede Wohnung

### Ein Projekt für die Gemeinschaft

Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten  
Spiel-Bereich im Freien  
Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze

### Die Wohnungen erfüllen jegliche Anforderungen an modernes und stylisches Wohnen.

- Fußbodenheizung bzw. Deckenheizung mit zentralem Raumthermostat
- überdurchschnittliche Elektroausstattung
- Lackierter Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- exklusive Sanitärausstattung von Marken wie Laufen, Kaldewei und Grohe
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster
- die Fenster und Fenstertüren verfügen über außen liegenden Sonnenschutz

### 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 stilvollen Wohnungen präsentieren zu dürfen!

Bitte beachten Sie, dass unsere 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/2442-2321](http://www.remax.at/2442-2321) bis 2361 online nachlesen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 30.4 k

rmebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse B

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 0.59

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz:

Klasse A+

Faktor

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz: