# ERSTBEZUG Neubauwohnung-Villendorf Ensemble am Steindl! Villa 2-DG-Top 8

1_Anlage

**Objektnummer: 2442_2331**

**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:** | 63,36 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 510.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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

H +436645132233

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

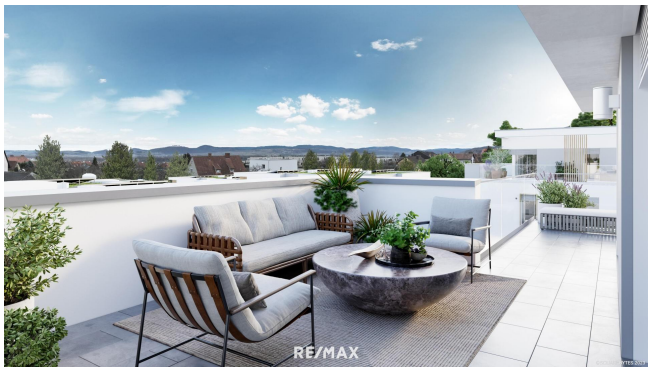
RE/MAX

RE/MAX
©SQUAREBYTES 2023

RE/MAX

RE/MAX

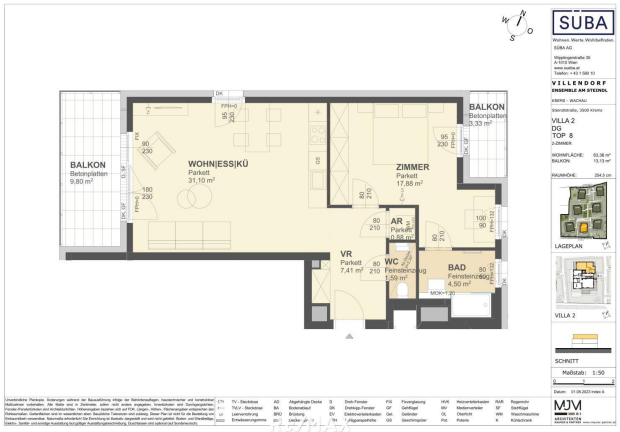
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
BYTES 2023

RE/MAX


SUBA
Wohnen, Werte, Wohlbefinden.
SUBA AG
Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien
www.suba.at
Telefon: +43 1 580 10
VILLENDORF
ERSTMALS AM STEINRL
KIERNS - WACHAU
Grandstraße, 3500 Krems
VILLA 2
DG
TOP 8
3-ZIMMER
WOHNFLÄCHE: 63,36 m²
BALKON: 13,13 m²
RAUMHÖHE: 264,5 cm
BALKON
Betonplatten
9,80 m²
WOHN|ESS|KÜ
Parkett
31,10 m²
ZIMMER
Parkett
17,88 m²
BALKON
Betonplatten
13,33 m²
AR
Parkett
VR
Parkett
7,41 m²
WC
Feinsteinzeug
1,59 m²
BAD
Feinsteinzeug
4,50 m²
LAGEPLAN
VILLA 2
SCHNITT
Maßstab: 1:50
Datum: 01.06.2023 Index A
MJM
ARCHITEKTEN

# 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 CO2-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 108m² 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 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:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 30.4 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.59 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A+ |