

# **PROVISIONSFREI - DANUBE HILLS Abseits der Metropole und Mitten in der Natur**



**Objektnummer: 1226**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	42,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 55 400 88  
F 02732 72120

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





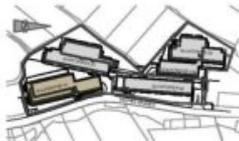
# Bründlgraben 47 3500 Krems/Donau

**STRAUSS  
&  
PARTNER**



## BAUKÖRPER 01 - TOP 1/14 - Ebene 2

Wohnfläche 42,22 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 5,37 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,54 m<sup>2</sup>



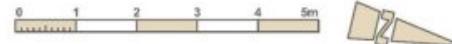
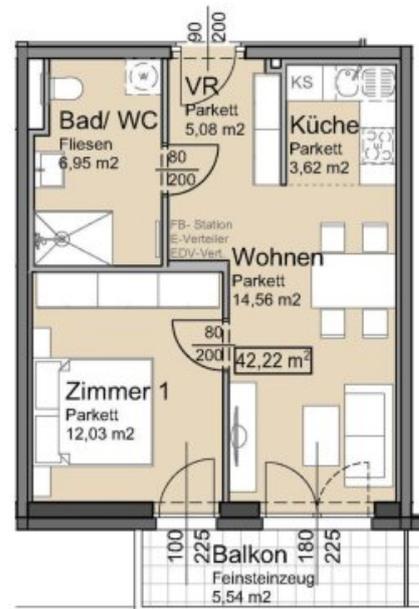
ÜBERSICHT



GRUNDRISS BK 01



SCHNITT BK 01



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.  
Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen.  
Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Projekt Wohnhausanlage Bründlgraben	Planinhalt <b>VERKAUFSPLAN: TOP 1/14 E2</b>		
Plannummer 624-V-BK01-T14	Datum 23.11.2022		
		<b>ARCHITEKT MAG. ARCH. THOMAS TAUBER</b> STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 3500 KREMS, UTZSTRASSE 11 www.arch-tauber.at	
		TEL.: 02732/74647, FAX: 02732/74647-33 office@arch-tauber.at	

# Objektbeschreibung

## Baukörper 01 - Top1/14

Modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Landes – das Projekt DANUBE HILLS mitten in den Weinbergen von Krems an der Donau bietet besonderen Flair und modernsten Komfort. Jede Wohnung hat einen besonderen Ausstattungsschwerpunkt und teilweise Fernblick über das Donautal. DANUBE HILLS bietet ihnen Wohnungen für junge Familien, ruhige Zweitwohnungen in der Natur oder wertsteigernde Anlageobjekte - hier werden Sie bestimmt fündig. Das Projekt bietet in Summe ca. 112 Wohnungen mit 137 PKW-Stellplätzen und 6 Motorrad-Abstellplätzen. Die verfügbaren Wohnungen haben zwischen ca. 42 m<sup>2</sup> und ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Einheit verfügt über eine Außenfläche (Garten, Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia) sowie ein Kellerabteil. Das Projekt ist umgeben von Grünflächen und Weingärten. Trotz der erholsamen Lage verfügt es mit der nahegelegenen Auffahrt Krems auf die S5 – Stockerauer Schnellstraße über eine optimale Anbindung an St. Pölten und Wien. Der in wenigen Minuten erreichbare Bahnhof bietet zahlreiche Anbindungen in die Großstädte. Man verspürt das Lebensgefühl eines dorfähnlichen Charakters, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen. Im unmittelbaren Umfeld können sie reichlichen Freizeitaktivitäten wie Tennis, Laufen, Radfahren oder Golfen am Wachauer Golfplatz nachgehen. In direkter Nähe befinden sich sämtliche Nahversorger, wie das beliebte Einkaufszentrum Mariandl, ein Kindergarten, die Volksschule sowie das Gymnasium. DANUBE HILLS bietet weiters: - 2 bis 4-Zimmerwohnungen - Parkettböden aus Natureiche - Nassräume mit Feinsteinzeug - Hochwertige Küchen & Möblierungen werden angeboten - Fernblick je nach Ausrichtung innerhalb der Anlage - Außenliegender Sonnenschutz - Fußbodenheizung - Wärme und Warmwasser mittels Fernwärme - Photovoltaikanlage - Glasfaseranbindung - Klimatisierung im DG möglich - Allgemeine Flächen samt Spielplätzen - Nachhaltige Baustoffe und teilweise Dachbegrünung - Voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2025.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap