



Exklusives Wohnen
in Krems



EXPOSÉ KRAXENWEG

www.krawe.at

TOP 2 | Gartengeschoß | 3 Zimmer

WOHNNUTZFLÄCHE	gewichtet	150,59 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	netto	102,43 m ²
GESAMTFLÄCHE	(ex. Gartenfläche)	159,58 m ²

EINZELFLÄCHEN

Wohnzimmer mit Küche	38,48 m ²
Zimmer	11,66 m ²
Zimmer	14,39 m ²
Vorraum	5,00 m ²
Bad / WC	10,79 m ²
WC	1,33 m ²
Schrankraum	10,32 m ²
Schrankraum	4,45 m ²
Abstellraum	3,84 m ²
Gang	2,17 m ²
Gartenterrasse	47,04 m ²
Gartenfläche	326,38 m ²
Kellerabteil	10,11 m ²

TOP 2 | Gartengeschoß | 3 Zimmer

KAUFPREIS	€ 799.000,-
Anlegerpreis (netto)	€ 727.000,-
PKW-STELLPLATZ	€ 25.000,-
Anlegerpreis (netto)	€ 22.000,-
MOTORRAD-STELLPLATZ	€ 12.500,-
Anlegerpreis (netto)	€ 11.000,-

Verkaufsabwicklung:

Kuttenberger Immobilien

Sonja Pirker

A-3500 Krems an der Donau, Lederergasse 17

Tel: +43 (0)2732 22133

s.pirker@kuttenberger-immo.at

Vertragserrichtung:

Koch/Hupfauf Rechtsanwälte

Mag. Constantin Koch

A-3500 Krems an der Donau, Ringstraße 63, Eingang: Kaiser-Friedrich-Strasse 14

Tel: +43 (0)2732 72330

office@koch-hupfauf.com

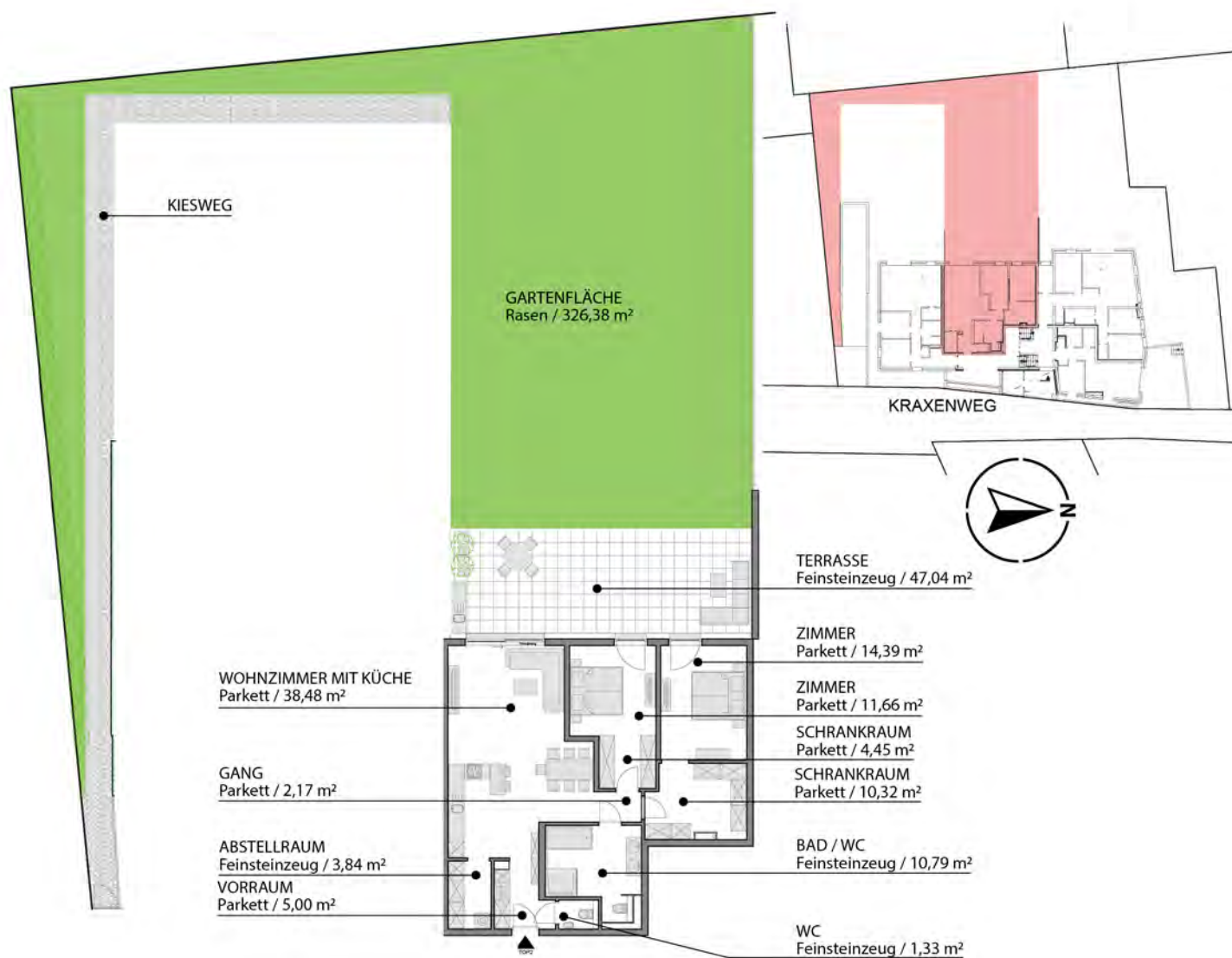
Kaufnebenkosten:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei exklusiv über Kuttenberger Immobilien

Grundbucheintrag: 1,10% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,50% des Kaufpreises

Kaufvertragsabwicklung: 1,50% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.





Das Neubauprojekt orientiert sich an den aktuellen Wohn- und Umweltbedürfnissen sowie dem neuesten Stand der Technik. Zu den herausragenden Ausstattungsmerkmalen gehören:

Energieeffizientes Konzept: CO₂-optimiertes Energie- und Gebäudekonzept mit Wärmepumpe (Tiefenbohrungen), Photovoltaikanlage und thermischer Bauteilaktivierung.

Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch

Glasfaserleitung bis in die Wohnungen

Terrassen- / Eingangs- / Innentüren: im Übermaß von großzügigen 220 cm Höhe

Fenster: Hochwertige Holz/Alu-Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz.

Beschattung: elektrische Raff-Rollos sorgen für effektiven Sonnenschutz und Privatsphäre.

Heizung und Kühlung: Fußbodenheizung und Deckenkühlung (individuelle Steuerung) durch Bauteilaktivierung gewährleisten ein angenehmes Raumklima.

Smart-Home-Technologie: Steuerung von Rollläden, Heizung/Kühlung und weiteren Funktionen bequem per Smartphone.

Bodenbeläge: Edles Eichenparkett geölt, gepaart mit weißen strukturierten Sesselleisten, Feinsteinzeug in den Sanitär- und Abstellräumen sorgen für ein stilvolles Wohnambiente.

Walk-in Dusche: ermöglicht barrierefreien Einstieg zum Duscherlebnis

Sanitärkeramiken: Hochwertige Produkte von namhaften Herstellern garantieren Funktionalität und Design

Armaturen: Unterputzarmaturen für eine klare und moderne Optik.

Raumhöhen: Hohe Decken mit 2,60 m, im Dachgeschoss sogar bis zu 3,50 m, schaffen ein großzügiges Raumgefühl.

Obligatorische Ausstattung:

2 Zimmerwohnung: 1 Tiefgaragenplatz

3-5 Zimmerwohnung: 2 Tiefgaragenplätze

Optionale Ausstattung:

PKW-Tiefgaragenplatz (PKW, Motorrad)

Wallbox für E-Auto

Das **Neubauprojekt „KraWe“** bietet somit nicht nur ein **modernes Wohnkonzept**, sondern auch eine **hervorragende Lebensqualität** in einer der **schönsten Regionen Österreichs**.

Das **Neubauprojekt „KraWe“** in Krems an der Donau überzeugt nicht nur durch seine moderne Architektur und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine erstklassige Lage „am Steindl“. Diese urbane Randlage am Hausberg der Kremser bietet eine harmonische Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Erholung.

Urbaner Lebensstil trifft auf natürliche Ruhe

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu den Annehmlichkeiten des urbanen Lebens aus – ein Aspekt, der für viele Menschen heute eine Neudefinition von Luxus darstellt. Die kurzen Verkehrswege zu wichtigen Einrichtungen, sei es zur Arbeit, zur Universität oder zum nächsten Supermarkt ermöglichen Ihnen eine flexible und zeitsparende Lebensweise. Auch die gastronomische Vielfalt in der näheren Umgebung, angefangen von gemütlichen Cafés bis hin zu ausgezeichneten Restaurants, lädt dazu ein, das kulinarische Angebot der Stadt zu genießen.

Erreichbarkeit und Infrastruktur

Auf kurzem Weg sind die gängigsten Nahversorger, Apotheken und Ärzte erreichbar, so dass eine unkomplizierte und schnelle Grundversorgung, als auch kompetente, ärztliche Versorgung gewährleistet ist.

Die historische Innenstadt von Krems bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, während die Einkaufszentren Mariandl und Alex zusätzlich attraktive Angebote bereithalten.

Verkehrsanbindungen

Die Lage des Neubauprojekts „KraWe“ bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz, so dass den künftigen Bewohnern ein hohes Ausmaß an Mobilität und Flexibilität garantiert sind.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

Busverbindungen: Direkt vor der Haustür befindet sich die Bushaltestelle der Linie 6, die schnelle Verbindungen zu den wichtigsten Zielen in Krems ermöglicht.

Bahnverbindungen: Der nahegelegene Bahnhof Krems (mit der Buslinie 6 direkt erreichbar) ist ein weiterer Vorteil der Lage. Hier haben die Bewohner die Möglichkeit, in kurzer Zeit nach Wien, Tulln oder St. Pölten zu reisen. Die regelmäßigen Zugverbindungen machen den Bahnhof zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und Reisende.
Anbindung mit dem Auto

Schnellstraßen: Für Autofahrer bieten die Schnellstraßen S5 und S33 eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. In nur 45 Minuten erreicht man Wien über die S5, während St. Pölten in etwa 20 Minuten über die S33 erreichbar ist.

Diese ausgezeichneten Verkehrsanbindungen von „KraWe“ ermöglichen es den Bewohnern, sowohl die urbanen Annehmlichkeiten der Stadt als auch die Schönheit der Umgebung problemlos zu erreichen. Egal ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – hier sind Sie immer gut angebunden.

Kulinarische Highlights

Die Umgebung ist bekannt für ihre kulinarische Erlebniswelt. Zahlreiche renommierte und hoch dekorierte Restaurants, Weingüter, als auch traditionelle Heurige oder gut bürgerliche Küche laden dazu ein, die regionalen Spezialitäten zu entdecken. Insbesondere die nahegelegene Wachau, ein UNESCO-Weltkulturerbe, bietet nicht nur hervorragende Weine, sondern auch eine atemberaubende Landschaft, die zu Erkundungstouren einlädt.

Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten

Trotz der urbanen Annehmlichkeiten bleibt die Natur nie weit entfernt. Der direkt vor der Wohnungstür gelegene Erholungsraum ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge der Natur zu genießen, sei es beim Spaziergang, beim Joggen oder einfach beim Entspannen im Grünen. Diese Kombination aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen macht „KraWe“ zu einem idealen Ort für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Das Neubauprojekt „KraWe“ bietet eine einzigartige Wohnlage, die es ermöglicht, die Vorzüge des urbanen Lebens in Krems, der „lebenswertesten Stadt Österreichs“, zu genießen, während gleichzeitig die Ruhe und Erholung der Natur direkt vor der Haustür wartet. Ein perfekter Ort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Krems an der Donau

Als **UNESCO Weltkulturerbe** und wichtige Universitätsstadt mit rund 15.000 Studierenden, ist Krems an der Donau ein kulturelles und wissenschaftliches Zentrum Europas – und wurde in diesem Zusammenhang, mehrfach als **Stadt mit der höchsten Lebensqualität** als auch zur **zukunftsfähigsten Stadt Österreichs** ausgezeichnet.

Krems ist das Tor zur Wachau und zum südlichen Waldviertel. Gleich hinter der Altstadt erhebt sich das Waldviertler Hochplateau. Klimatisch begünstigt, liegt Krems direkt an der Donau mit vielen bekannten Weinorten und Ausflugszielen in unmittelbarer Nachbarschaft: Spitz, Weißenkirchen, Dürnstein oder Langenlois – um nur ein paar zu nennen.

Heute leben rund 25.000 Einwohner in Krems. Und Krems wächst weiter – denn bis 2050 wird ein Bevölkerungsanstieg von rund 15% prognostiziert, was auch den Wert Ihrer Immobilie stetig wachsen lässt. Denn der innerstädtische Platz ist stark begrenzt durch die Donau auf der einen und dem Weinanbaugebiet auf der anderen Seite. Zudem erweist sich der Kremser Wohnungsmarkt in Krisen als sehr sicher und dynamisch.

KraWe GmbH & Co KG
Schwedengasse 2, A-3500 Krems an der Donau
+43 (0)660 776 0 898
office@krawe.at | **www.krawe.at**

Kuttenberger Immobilien
Lederergasse 17, A-3500 Krems an der Donau
+43 (0)2732 22133
s.pirker@kuttenberger-immo.at

Disclaimer/Haftungsausschluss: Diese Unterlage ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen und Satzfehler. Stand: Februar 2025.