



DONUBE HILLS

3500 KREMS, BRÜNDLGRABEN 47

- 110 Wohnungen
- Wohnflächen von 42–110 m²
- Wohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmern
- 137 Stellplätze & 6 Motorrad-Abstellplätze
- Alle Wohnungen mit Außenfläche
- Errichtet mit Nachhaltigen Baustoffen und ESG zertifiziert,
EU Taxonomie konform, entsprechend den Klima Aktiv Bronze Kriterien
- bezugsfertig ab Jänner 2025

Danube Hills – Ihr Zuhause am Tor zur Wachau.

DAS BESTE: ZUM GREIFEN NAH

Umgeben von den Kremser Weinbergen mit Blick auf das Wachauer Donautal entsteht **bis Ende 2024** ein einzigartiger Lebensraum mit 110 Wohnungen für alle Lebenslagen. Die Danube Hills verbinden höchste Lebensqualität mit Nachhaltigkeit und Top-Infrastruktur: Natur, Kultur, Genuss und eine direkte Anbindung an Wien sowie St. Pölten sind zum Greifen nah.

Großer Charme & alle Möglichkeiten: Leben heißt genießen

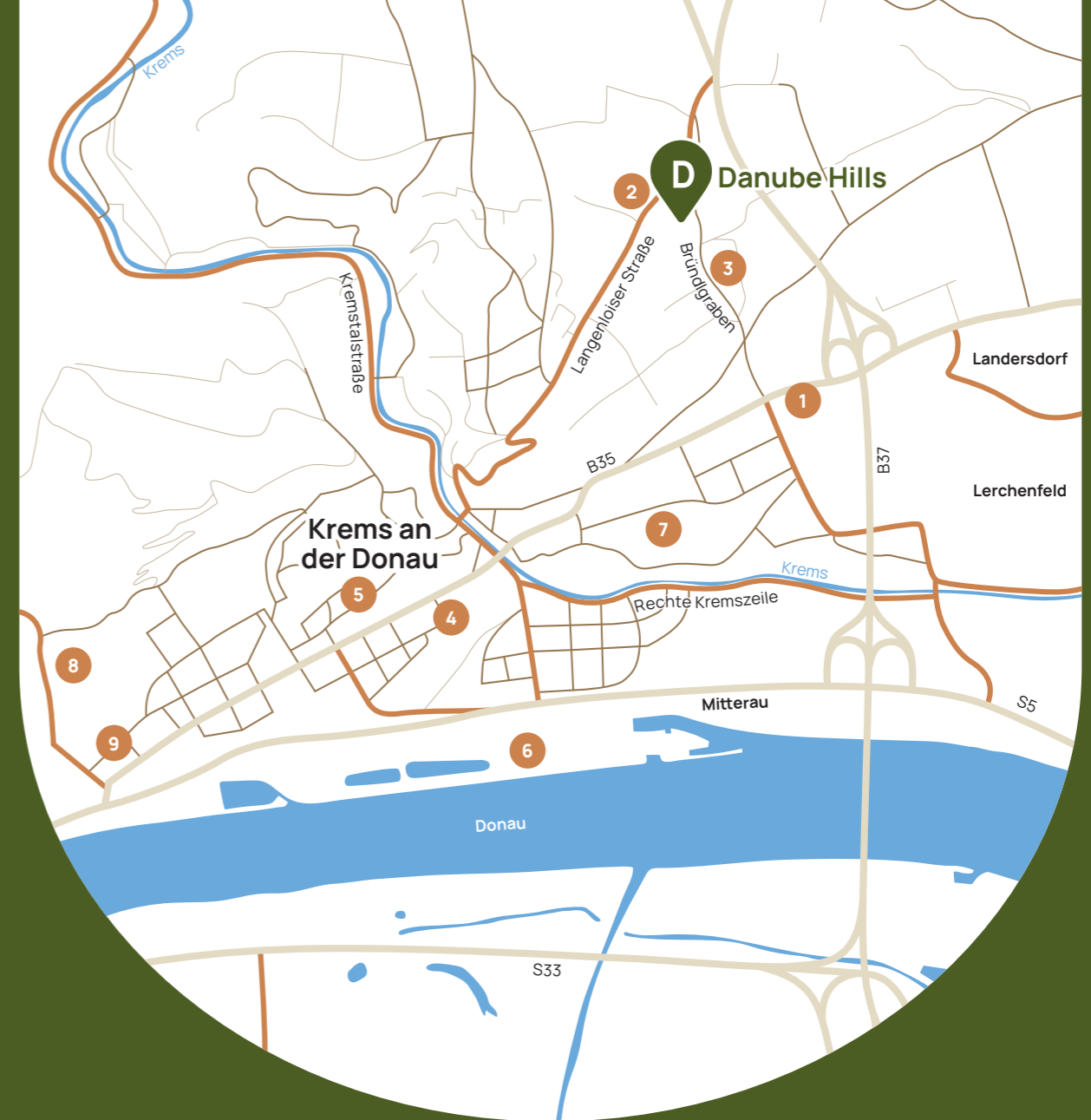


LEBENS- UND LIEBENSWERTES KREMS

Eine der lebenswertesten Städte Österreichs lädt ein zu Genuss, Kultur und Natur: Als Tor der Wachau, des Waldviertels und mit direkter Anbindung an Wien, ist Krems an der Donau eine kleine Stadt mit großem Charme und allen Möglichkeiten. Von Bildung bis Sport, von Kulinarik bis Kultur – in Krems liegt alles direkt vor Ihrer Tür.

DIE WACHAU: LEBENSKULTUR AN DER DONAU

Mythos und Moderne, Tradition und Trend treffen in diesem einzigartigen Landstrich an der Donau aufeinander: Die Wachau zieht bereits seit tausenden Jahren die Menschen in ihren Bann – zahlreiche Schätze des UNESCO-Weltkulturerbes zeugen davon. Sie verbindet wie kaum ein anderer Ort alles, was zu einem lebenswerten Leben gehört.



- 1 800 m Einkaufszentren Mariandl & Bühl Center (inkl. Supermarkt)
- 2 850 m Bushaltestelle
- 3 350 m Weingüter & Heurige
- 4 2 km Bahnhof Krems
- 5 2 km Kremser Altstadt mit zahlreichen Restaurants, Bars, Sehenswürdigkeiten & Shops
- 6 2,5 km Naherholungsgebiet entlang der Donau
- 7 1,5 km Universitätsklinikum Krems
- 8 4 km Campus Krems
- 9 3,5 km Kunstmeile Krems

DANUBE HILLS liegt naturnah und doch in der Stadt, alles Wichtige finden Sie in unmittelbarer Nähe: Schulen, Kindergärten, Universitäten ebenso wie Geschäfte, Supermärkte, Apotheken und Ärzte. In der Freizeit sorgen unter anderem das Radwegenetz, Wanderwege, die Donau-Schifffahrt, Sportstätten, Tennis, Fußball, Golf und zahlreiche Heurige sowie kulturelle Angebote für Abwechslung.

70 km nach Wien über S5 & A22

35 km nach St. Pölten über S33

40 km nach Melk über die Wachau

95 km zum Flughafen Wien/Schwechat

Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wachaubahn, Donau-Schifffahrt, Donauradweg, Welterbesteig



Höchstes Wohngefühl in jedem Detail



HOCHWERTIGE & ZEITLOSE AUSSTATTUNG

- Parkettböden aus Natureiche
- Nassräume mit Feinsteinzeug
- Hochwertige Küchen
- Möblierung und Ausstattung auf Anfrage
- Sonnendurchflutete Ausrichtung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung im DG möglich
- Wärme und Warmwasser mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Glasfaseranbindung
- Allgemeine Flächen samt Spielplätzen
- Nachhaltige Baustoffe
- Teilweise Dachbegrünung

Vielfältig wie das Leben

Danube Hills ist ein Lebensraum für alle Generationen sowie Lebenssituationen: Ob für Familien, Allein-stehende, StudentInnen oder PensionistInnen, ob als Alterssitz, Zuhause für die Familie, wertsteigerndes Anlageobjekt oder Zweitwohnung – durch die verschiedenen Größen und Ausstattungen eignen sich die Wohnungen für jeden Bedarf.



Ein Miteinander auf allen Ebenen

Die insgesamt 110 Wohnungen verteilen sich auf fünf Baukörper und zehn Ebenen – das garantiert maximale Lebensqualität in jeder einzelnen Einheit. Gemeinschafts- und Grünflächen fördern das Miteinander.

1 Spielplatz / Mehrere Spielplätze verteilen sich auf die verschiedenen Baukörper.

2 Freiflächen / Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche (Garten, Terrasse, Dachterrasse, Balkon oder Loggia). Im Eigengarten kann optional bei einigen Wohneinheiten ein Pool errichtet werden.

3 Tiefgaragen / In Summe 137 Kfz-Stellplätze und 6 Motorrad-Abstellplätze stehen in den Tiefgaragen der Baukörper zur Verfügung. Fahrräder können in den Abstellräumen sicher untergebracht werden.

4 Übergänge / Die einzelnen Baukörper werden durch verschiedene Übergänge verbunden.

5 Kellerabteile / Zu jeder Wohneinheit gehört auch ein geräumiges Kellerabteil. Die Größe orientiert sich dabei an der Wohnfläche.

EBENE 10
EBENE 9
EBENE 8
EBENE 7
EBENE 6
EBENE 5
EBENE 4
EBENE 3
EBENE 2
EBENE 1
EBENE 0

* GARAGE

			DACH	DACH	DACH
			DG	DG	DG
			1. OG	1. OG	1. OG
			EG	EG	EG
	DACH	DACH	DACH	DACH	DACH
	DG	DG	DG	DG	DG
	2. OG	2. OG	2. OG	2. OG	2. OG
	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
	EG	EG	EG	EG	EG
	UG *	UG *	UG *	UG *	UG *
	2. UG *	2. UG *	2. UG *	2. UG *	2. UG *
	1. UG	1. UG	1. UG	1. UG	1. UG
	LUFTRAUM	LUFTRAUM	LUFTRAUM	LUFTRAUM	LUFTRAUM
	1. UG *	1. UG *	1. UG *	1. UG *	1. UG *
	2. UG *	2. UG *	2. UG *	2. UG *	2. UG *
	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
	DACH	DACH	DACH	DACH	DACH
	DG	DG	DG	DG	DG
	2. OG	2. OG	2. OG	2. OG	2. OG
	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
	UG *	UG *	UG *	UG *	UG *
	EG *	EG *	EG *	EG *	EG *
	BK 01	BK 02	BK 03	BK 04A	BK 04



Wo Kultur auf Bildung trifft

Mit insgesamt fünf Hochschulen, der Kunstmeile Krets sowie zahlreichen Galerien und kulturellen Einrichtungen vereint Krets das historische Weltkulturerbe mit moderner Kunst und dem Esprit der Bildungseinrichtungen. Auf diese Weise entsteht ein

reger Austausch zwischen Tradition und Moderne, zwischen Geschichte und Gegenwart, der die Stadt für alle Generationen noch lebenswerter macht. Tauchen Sie ein in diese lebendige Atmosphäre, die stets ihre Wurzeln bewahrt.

Tor auf zu einem Stück Wachauer
Charme mit höchstem Komfort.
Tor auf zu einem Leben in den
Weinbergen und doch in der Stadt.
Tor auf zu Ihrem neuen Zuhause
in den Danube Hills.





INFORMATIONEN & ANFRAGEN

STRAUSS & PARTNER Immobilien GmbH

EURO PLAZA
Lehrbachgasse 2
1120 Wien

+43 664 26 993 91

danubehills@strauss-immobilien.at

WWW.STRAUSS-IMMOBILIEN.AT