HEILIG
HOME

WOHNEN

an der Krems

KREMSTALSTRASSE 86
3500 KREMS

Harald Heilig

WOHNEN AN DER KREMS
in besonderer Lage

Als Immobilienentwickler und Bauträger hat uns das vor den Toren der Kremser Altstadt direkt an der Krems und mitten im Grünen gelegene Grundstück vom ersten Moment an begeistert. Die besonders schöne Lage bietet eine perfekte Kombination aus Nah und Fern – "**WOHNEN AN DER KREMS**".

An der Adresse Kremstalstraße 86 entsteht eine **HEILIG *HOME*** Wohnanlage mit 16 Wohnungen in außergewöhnlicher Lage. Die zukünftigen Wohnungseigentümer erwartet ein von versierten Architekten nach modernsten Maßstäben geplantes und von renommierten österreichischen Bauunternehmen errichtetes, grundsolides Niedrigenergiebauwerk in Massivbauweise sowie eine hochwertige Ausstattung inklusive intelligenter Haustechnik. Auf den folgenden Seiten haben wir für Sie alle relevanten Informationen über "**WOHNEN AN DER KREMS**" zusammengefasst. Für detaillierte Fragen steht Ihnen Ihr Betreuer Andreas Feiler jederzeit gerne persönlich zur Verfügung.

Harald Heilig
Geschäftsführung
Heilig Immobilien GmbH

EXPOSE

EIGENTUMSWOHNUNGEN
AN DER KREMS
Kremstalstraße 86 - 3500 Krems

BERATUNG & VERKAUF:
Andreas Feiler
HEILIG IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7 / 4
A-3550 Langenlois

T +43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch den Bauträger!
Kaufnebenspesen, Vertragserrichtungskosten, Haftungsausschluss, Impressum
Seite 35 >

Navigationshinweis

Wir möchten, dass Sie sich schon bei der Durchsicht des HEILIG ***HOME*** *Exposés wohlfühlen und haben daher alle 49 Seiten miteinander verlinkt. Mit den rechts unten positionierten Navigations-Buttons können Sie jederzeit bequem und flott zwischen der verlinkten Inhaltsangabe / HOME und der Wohnungs-Übersichts-Tabelle hin und her wechseln, ohne dabei lange Strecken rauf und runter scrollen zu müssen. Das Exposé lässt sich somit auch im Adobe Acrobat Full Screen Modus so komfortabel wie eine Website bedienen.*

EIN BESONDERER ORT

Wohnen und Leben an der Krems 4 - 5 >
Wahre Wohnwerte 6 - 7 >
Am Tor zur Altstadt und Wachau 8 >
Die Infrastruktur rundherum 9 >

ARCHITEKTUR, AUSSTATTUNG

Daten & Fakten 11 >
Ensemble & Architektur 12 >
Luftige Wohnkonzepte 13 >
Massive Bauausführung 14 >
Hochwertige Ausstattung 15 >
Raumklima - Heizen & Kühlen 16 >
E- Garagenparkplatz 17 >
Bau- und Ausstattungsbeschreibung 32 - 34 >

WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

Lageplan des Gebäudes 19 >
Preise / Verfügbarkeiten 20 >

PENTHOUSE-WOHNUNGEN

Ganz oben Wohnen 21 - 23 >
Grundrisse 24 >

WOHNUNGEN MIT BALKON VERKAUFT

Idyllische Ausblicke 25 - 27 >
Grundrisse

WOHNUNGEN MIT GARTEN

Mitten im Grünen 28 - 30 >
Grundrisse 31 >

HEILIG
IMMOBILIEN

PRÄSENTIERT EINEN
BESONDEREN ORT
ZUM WOHNEN
UND LEBEN

WOHNEN UND LEBEN

direkt an der Krems

NEUORDNUNG DER ANSPRÜCHE

Es gibt Orte, an denen wir uns wohlfühlen, Orte, an die wir gerne zurückkehren, Orte, an denen wir bleiben möchten und manchmal lernen wir einen Ort kennen, der fast schon auf magische Weise alle unsere Wünsche, Sehnsüchte und Bedürfnisse in sich vereint und eine spontane Neuordnung der Wohn- und Lebensansprüche auslöst.

An der Adresse **Kremstalstraße 86** kann dies jedem widerfahren, der das direkt an der Krems gelegene Grundstück betritt. Mitten im Grünen stehend, mit dem Blick über die liebliche Flusslandschaft und sanften Hügel schweifend, fühlt es sich so an, als wäre man weit weg an einem Ort des Rückzugs und der Regeneration angekommen, obwohl das quirlige Treiben in der Altstadt von Krems immer nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.

WERTE

fürs Leben

Wohnqualität

für alle Altersgruppen inklusive
pelziger Mitbewohner

Wohnwerte für

GENERATIONEN

an der Krems

WOHNRAUM VON HOHEM WERT

Die HEILIG*HOME* Wohnanlage bietet für Familien mit Kindern, Pärchen aller Altersgruppen und Singles attraktive Wohnraumkonzepte, die in 3 Wohnungskategorien (Penthouses, Wohnungen mit Balkon und Wohnungen mit eigenem Garten) zur Auswahl stehen.

Mit einer HEILIG*HOME* Wohnung erwerben Sie Raum und Lage von hohem Wert. Die architektonische Planungsqualität, die bis hin zu den Zwischenwänden massive Bauweise, der gezielte Einsatz hochwertiger Materialien, die Installation intelligenter Heiz- und Kühltechnologien sowie die professionelle Verarbeitung und nachhaltige Ausführung gewährleisten ein Höchstmaß an Wohlbefinden.

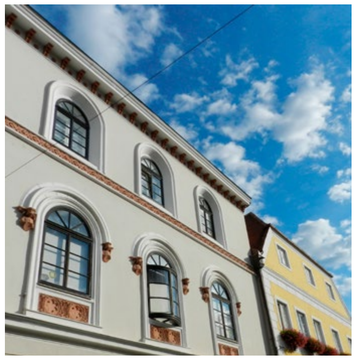
Die schöne wie außergewöhnliche Wohnlage mitten im Grünen an der Krems verspricht neben einer hohen Lebensqualität auch eine stabile Wertentwicklung.

HEILIG
HOME

IDYLLISCH WOHNEN AN DER KREMS

Visualisierung

Visualisierung



Weltkulturerbe

VOR DER HAUSTÜRE

Immer einen Besuch wert ist
die faszinierende Altstadt von Krems

AM TOR

zur Altstadt und Wachau

IDEAL POSITIONIERT

Die besondere Lage der **HEILIG *HOME*** Wohnanlage mitten im Grünen und direkt an der Krems vermittelt ein wohltuendes Gefühl der Distanz und des Rückzugs, obwohl die pulsierende Altstadt nur ein paar mal ums Eck ohne Eile in 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Ebenso nahe gelegen, lädt die Obere Landstraße zum ausgiebigen Einkaufen und Window-Shopping ein. Der Bahnhof ist 15, der Campus der Donau-Universität rund 25 Gehminuten entfernt.

Wer gerne mit dem Rad fährt, ist Dank des gut ausgebauten Radwegenetzes in Windeseile so gut wie überall in Krems. Auch die schönsten Orte der Wachau sind mit dem Rad zu erreichen und warten darauf besucht zu werden.

Diese für die Wohn- und Lebensqualität wertvolle Kombination aus Nah und Fern ist eine der Besonderheiten der* HEILIG *HOME* *Wohnanlage.

KREMS

RUNDHERUM

Mobilität, Verkehr

Auto
76 km Krems > Albertina Wien
41 km Krems > Tulln
27 km Krems > St. Pölten

Autobusstation
270 m - Mehrlbrücke Stadtbus
950 m - Wiener Brücke

Bahn
1,6 km - Bahnhof, ca. 15 Gehminuten

Flughafen
94 km - Flughafen Wien-Schwechat,
ca. 1 Stunde Fahrzeit

Radweg
Kremstalradweg in unmittelbarer
Nähe auf der anderen Flussseite

Parken
Hauseigene Tiefgarage

Strom tanken
Eigene Tankstelle im Haus (optional);
1,6 km, 3 Fahrminuten

Tankstelle
550 m

Öffentliche Einrichtungen

Volksschule
1,7 bis 2 km - 2 Volksschulen

Höhere Schulen
2 km - HTL; HLW; HLM; HLF; Gymnasium

Kindergarten
1,7 bis 2 km - 2 Kindergärten

Magistrat
2,9 km - Krems, 8 min Fahrzeit

Gesundheit

Apotheke
1 km - Apotheke Wienertor

Arzt
1,3 km - Krems

Zahnarzt
1,0 km - Krems

Spital
2 km - Univeristätsklinikum Krems

Tierarzt
2,3 km - Krems

Sport, Freizeit

Fitnesscenter
2,8 km - Happy Fit Krems

Fußball
2,8 km - SV CARDEA REHBERG
2,1 km - Bundessportplatz Krems

Schwimmbad
2,7 km - Badearena Krems (Hallen/Freibad)

Squash
5,1 km - Fitness & Squash Krems

Tennis
4,0 km - Tenniscenter Krems

Volleyball
2,7 km - Badearena Krems,
5,9 km - Mautern Badestrand (kostenlos)

Wandern
Wanderwege in unmittelbarer Nähe

Golf
12 km - ca. 18 Minuten mit dem Auto

Reiten
6 km - ca. 9 Minuten mit dem Auto

Einkaufen, Service, Gastronomie

Autowerkstatt
550 m - ca. 8 Geminuten

Bankomat
1,6 km - Krems

Bäckerei
1,1 km - Krems

Eissalon
1,3 km - Krems

Kaffeehaus
1,2 km - Rehberg, 1,4 km - Krems

Restaurant
1,0 km - Krems

Vinothek
2,9 km - Arte Vinothek Krems

Supermarkt
1,2 km - Unimarkt
1,4 km - Spar
2,7 km - Hofer
3,6 km - Merkur

Friseur
1,2 km - Rehberg, 1,4 km - Krems

HEILIG HOME

WOHNEN
an der Krems

DATEN & FAKTEN
ENSEMBLE & ARCHITEKTUR
LUFTIGE WOHNKONZEPTE
BAUAUSFÜHRUNG
AUSSTATTUNG - RAUMKLIMA
E-PARKPLATZ

WOHNEN
an der Krems

16

EIGENTUMSWOHNUNGEN
an der Krems

FÜR ALLE BEDÜRFNISSE

Von der kompakten 51 m² Wohnung mit 2 Zimmern bis hin zur 122 m² großen 4-Zimmer-Wohnung stehen ausreichend unterschiedliche Grundrisse zur Auswahl.

Baubeginn:
Oktober 2019

Fertigstellung:
Frühjahr 2021

DATEN & FAKTEN

- **Adresse:**
  Kremstalstraße 86, 3500 Krems
- **1.800 m²** Grundstücksfläche
- **2 Penthouse Wohnungen mit Terrasse:**
  117 m² oder 122 m² Wohnfläche
- **7 Wohnungen mit Balkon:**
  51 m² bis 99 m² Wohnfläche
- **7 Wohnungen mit Garten:**
  51 m² bis 99 m² Wohnfläche
- **Aufzug:**
  Von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoß
- **Allgemeiner Gartenbereich:**
  Sitzgelegenheit; Kinderspielplatz mit Sandkiste und Schaukel
- 1 Einlagerungsraum pro Wohnung
- Tiefgarage mit 16 Parkplätzen (optional)
- Fahrradrabstellraum
- Kinderwagenraum

Visualisierungen

Skizze

BM. Ing. Klaus Beron
Arch. DI Martin Wagensonner
Elisabeth Reich

Ensemble & ARCHITEKTUR *an der Krems*

STANDORTQUALITÄT

Als beauftragte Architekten haben uns von Anfang an Lage und Standortqualitäten des **HEILIG *HOME*** Wohnprojekts fasziniert. Diesem besonderen bis verzaubernden Ort, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt und direkt im Naherholungsraum neben dem Kremsfluss gelegen, wollten wir mit unserem Entwurf auf allen Ebenen gerecht werden. Bewusst wurde eine zeitlos elegante, unaufdringliche Formensprache gewählt, die sich harmonisch in die naturnahe Flusslandschaft einfügen wird. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge strukturiert, wodurch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner intime Aufenthaltsbereiche entstehen und das Gebäude nach außen hin feingliedrig wirkt.

LUFTIGE
Wohnkonzepte

ZUM WOHL- UND FREIFÜHLEN

Jede der 16 HEILIG *HOME* Wohnungen ist unabhängig von ihrer Wohnfläche klar wie weitläufig geschnitten und wird über einen großzügig bemessenen Bereich im Freien verfügen. In den warmen Monaten des Jahres wird diese luftige Erweiterung des Wohnraumes den Bewohnern viel Freude bereiten.

Bei der Planung wurde großer Wert auf eine hohe Funktionalität, gute natürliche Belichtung und die stringente Orientierung zum Außenraum gelegt. Die überdachten Balkone rahmen die umgebende Flusslandschaft ein und sind ein unverwechselbares Gestaltungselement des Gebäudes an der Adresse Kremstalstraße 86.

Skizzen

MASSIV

HOCHWERTIGE BAUAUSFÜHRUNG FÜR HOHEN WOHNKOMFORT UND WERTBESTÄNDIGKEIT

Eine hohe Wertigkeit beinhaltet für uns als Bauträger immer auch den Faktor der Solidität und Massivität, der nicht zuletzt auch für die Nachhaltigkeit und Beständigkeit von Bedeutung ist.

Solide & MASSIV *bis ins Detail*

265 cm
Raumhöhe

220 cm
hohe Türen

0,0 cm
stufenloser Zugang zur Terrasse und zum Balkon

DIE INNEREN WERTE

Visualisierungen zeigen uns, wie das geplante Gebäude und die Wohnungen nach der Fertigstellung aussehen werden, wodurch wir uns vorab einen guten Eindruck über Architektur und Ästhetik verschaffen können. Wie sich jedoch das Wohnen tatsächlich anfühlen wird, darüber entscheiden auch die nicht sichtbaren inneren Werte wie etwa die installierte Haustechnik oder die Raum- und Türenhöhe.

Die HEILIG *HOME* Wohnanlage wird in Massivbauweise errichtet, selbst die Zwischenwände in den Wohnungen werden mit Ziegeln/Beton ausgeführt, wodurch im Vergleich zu Trockenbauwänden eine deutlich bessere Schalldämmung und mehr Privatsphäre für die Bewohner erreicht wird. Für ein hohes Komfortplus im Alltag sorgt auf alle Fälle der stufenlose und barrierefreie Zugang vom Wohnraum auf Terrasse oder Balkon.

Moderne

AUSSTATTUNG

IN WOHLFÜHLQUALITÄT

Der Grad des Wohlempfindens in einer Wohnung hängt neben der archtektonischen Planungsqualität und Lage ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie von deren ästhetischem Zusammenspiel ab. Heute wie zukünftig besonders wichtig ist die im Hintergrund installierte moderne Haustechnik, die ihrerseits maßgebend für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten verantwortlich ist. In der HEILIG *HOME* Wohnanlage wird jedes einzelne Ausstattungsdetail hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien gerecht, um in Summe für die Bewohner ein rundum stimmiges Wohngefühl der Geborgenheit zu schaffen.

INDIVIDUALISIERUNG

Solange es der Baufortschritt zulässt, erfüllen wir gerne optional Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse.

DIE AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

- Geöltes Eichenparkett Landhausdiele
- Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
- Naturkühlung während der Hochsommermonate (Verteilung über das Fußbodenheizungssystem der Wohnung)
- Niedrigenergiestandard - geringe Betriebskosten dank Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
- Markenarmaturen- und sanitärkeramik
- Verfliesung mit Feinsteinzeug 30 x 60 cm
- Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
- Kabel-TV- und Internet Vorbereitung
- Elektrische Außenjalousien

ZUR BAU- U. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG >

Heizen & KÜHLEN

mit gutem Gewissen

EMISSIONSFREIE TECHNOLOGIE

Als Immobilienentwickler und Bauträger antizipieren wir die Klimaerwärmung schon seit geraumer Zeit und statten unsere Wohnbauten, wann immer technisch möglich, mit umweltfreundlichen Heiz- und Kühlsystemen aus.

In der HEILIG*HOME* Wohnanlage direkt an der Krems wird eine emissionsfreie Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, die den benötigten Strom zu ca. 75 % aus einem Mix aus erneuerbaren Energien bezieht. In den Sommermonaten zirkuliert über das Heizsystem kaltes Wasser, wodurch sich die Raumtemperatur um 2° bis 4° C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mit den elektrischen Jalousien unterbunden wird.

Die Kombination aus "Naturkühlung" und hervorragender Wärmedämmung wird trotz tendentiell steigender Außentemperaturen für die Bewohner ein angenehmes Raumklima gewährleisten.

RAUMKLIMA

UMWELTFREUNDLICH
EMISSIONSFREI
PREISWERT & SPARSAM
PROBLEMLOSER BETRIEB

2°-4°

Abkühlung durch natürliche Klimaanlage

Wenn der Stubentiger im Sommer selbst für sein Lieblingsmenü nicht den "erfrischenden" Boden verlässt, liegt das mit großer Wahrscheinlichkeit an der "Naturkühlung", die ohne Betriebsgeräusch und Luftbewegung die Raumtemperatur nur durch zirkulierendes kaltes Wasser auf angenehme Weise senkt.

Symbolfoto

Symbolfoto

Die eigene TANKSTELLE *in der Tiefgarage*

ELEKTRISCHE OPTION

Sie wollen schon längst Ihren automobilen CO_2 Fußabdruck reduzieren und nebenbei die leise Fortbewegung (inklusive fulminanter Beschleunigung) eines modernen Elektroautos erleben, doch das scheiterte bislang konsequent an der nicht vorhandenen komfortablen und vor allem über Nacht sicher verfügbaren Lademöglichkeit?

Alle Garagenparkplätze in der HEILIG *HOME* Wohnanlage werden standardmäßig für die Installation der Ladeinfrastruktur vorbereitet. Die Ladeinfrastruktur selbst ist nicht im Kaufpreis enthalten. Wenn Sie gleich beim Einziehen Strom tanken möchten, kontaktieren Sie bitte für weitere Informationen Ihren Betreuer Herrn Feiler.

T +43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

HEILIG
HOME

WOHNUNGEN
an der Krems

LAGEPLAN
PREISE
VERFÜGBARKEITEN

LAGEPLAN

WOHNEN
an der Krems

KREMSTALSTRASSE 86
3500 KREMS

- Hauseingang
- P Garageneinfahrt
- M Müllraum

- 1 Vorplatz
- 2 Fahrradstellplätze
- 3 Sandkiste
- 4 Gehweg
- 5 Spielplatz

- Private Gärten
- Allgemeiner Bereich

PREISE / VERFÜGBARKEITEN

Sie haben Fragen?

Ihr Betreuer Andreas Feiler beantwortet sie gerne!

EIGENTUMSWOHNUNGEN
AN DER KREMS
Kremstalstraße 86
3500 Krems

BERATUNG & VERKAUF:
Andreas Feiler
HEILIG IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7 / 4
A-3550 Langenlois

T +43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch den Bauträger!

Kaufnebenspesen, Vertragserrichtungskosten, Haftungsausschluss, Impressum

Seite 35 >

PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT TERRASSE (DG)

Typ	Wohnfläche	Zimmer	Terrasse	Balkon	Garten	Kaufpreis ab €
▶ P1	117,83 m²	4	51,98 m²	----	----	Verkauft
▶ P2	122,84 m²	4	54,65 m²	----	----	588.000

WOHNUNGEN MIT BALKON (OG)

▶ W1	59,27 m²	2	----	10,08 m²	----	Verkauft
▶ W2	59,31 m²	2	----	10,08 m²	----	Verkauft
▶ W3	61,27 m²	2	----	11,56 m²	----	Verkauft
▶ W4	71,03 m²	3	----	18,90 m²	----	Verkauft
▶ W5	80,90 m²	3	----	11,55 m²	----	Verkauft
▶ W6	99,89 m²	4	----	14,66 m²	----	Verkauft
▶ W7	98,75 m²	3	----	17,18 m²	----	Verkauft

WOHNUNGEN MIT GARTEN (EG)

▶ G1	51,38 m²	2	11,19 m²	----	14,51 m²	Verkauft
▶ G2	59,31 m²	2	9,40 m²	----	24,37 m²	Verkauft
▶ G3	59,27 m²	2	9,40 m²	----	49,84 m²	Verkauft
▶ G4	71,03 m²	3	15,33 m²	----	49,11 m²	Verkauft
▶ G5	73,92 m²	3	8,60 m²	----	34,66 m²	Verkauft
▶ G6	96,60 m²	3	17,80 m²	----	28,28 m²	376.000
▶ G7	99,89 m²	4	24,35 m²	----	165,93 m²	Verkauft

GARAGENPLATZ (TG): Kaufpreis € 18.000,-; pro Wohnung kann ein (1) Garagenplatz erworben werden.

Änderungen, Irrtümer und zwischenzeitliche Vergaben vorbehalten (Stand 17.02.2021).

HEILIG
HOME

2
Penthouse
WOHNUNGEN
mit Terrasse

"GANZ OBEN WOHNEN"
GRUNDRISSE

NOCH 1 PENTHOUSE VERFÜGBAR

HEILIG
HOME

Penthouse MIT TERRASSE

Visualisierung

Ganz oben
WOHNEN
mit großer Terrasse

WEITE AUSBLICKE

Die beiden Penthouses repräsentieren sprichwörtlich die höchste Form des Wohnens in der HEILIG *HOME* Wohnanlage an der Krems. Mit 117 m² und 122 m² Wohnfläche steht ausreichend Platz für ihre Bewohner zur Verfügung. Die lichtdurchfluteten Räume sind Sommer wie Winter angenehm zu bewohnen, der offen und weitläufig gestaltete Wohnbereich führt entspanntes Wohnen, Kochen und Essen harmonisch zusammen.

Für maximalen Komfort wird der Zugang zur Dachterrasse stufenlos ausgeführt. Bei geöffneten Terrassentüren ergibt sich somit ein großzügig dimensionierter luftiger Wohnbereich der Extraklasse, der zu einem unbeschwerten Leben unter freiem Himmel einlädt – inklusive weiter Ausblicke in die schöne Landschaft.

ZU DEN GRUNDRISSEN >

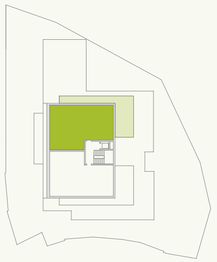
P2

PENTHOUSE MIT TERRASSE

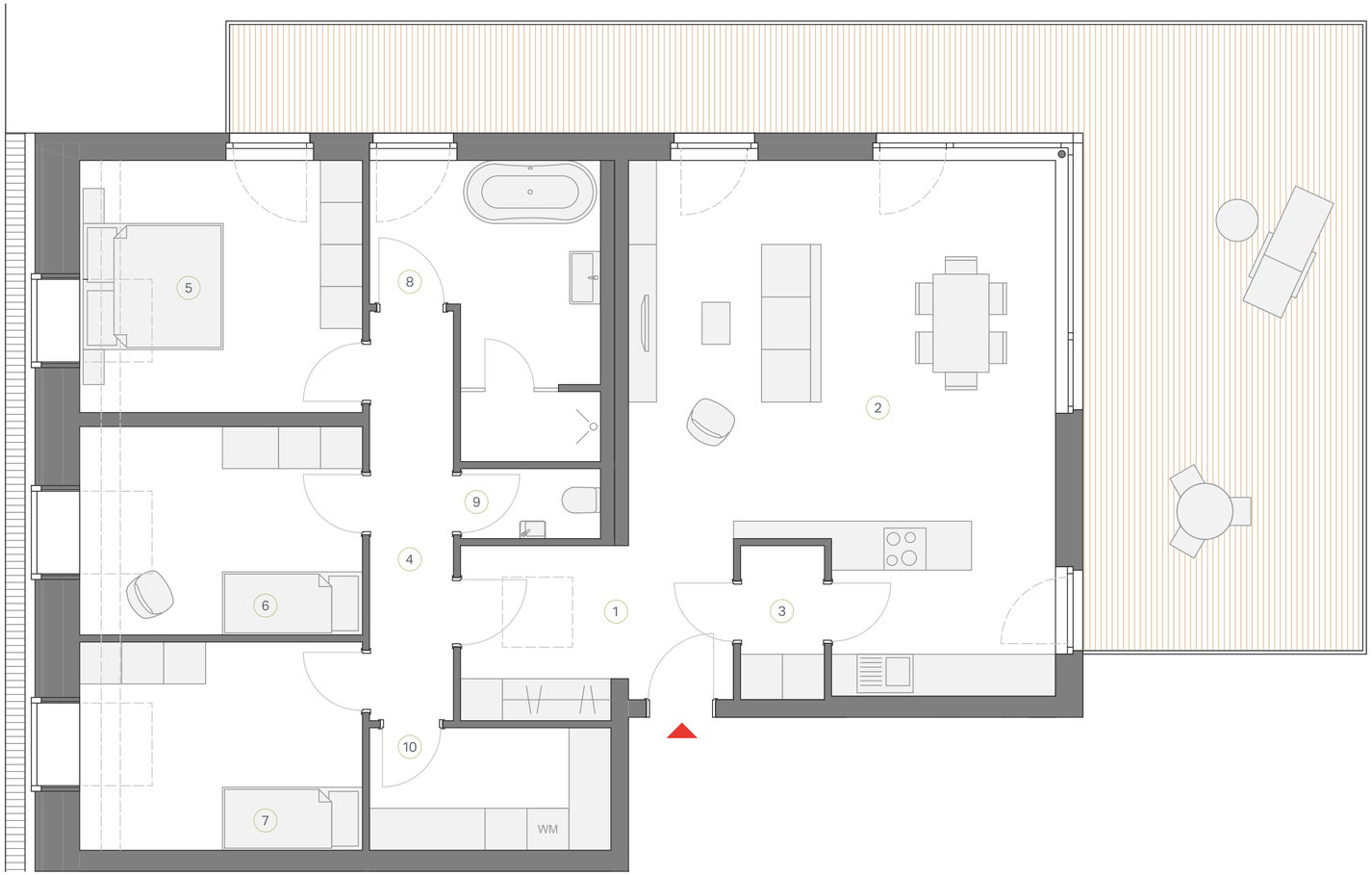
Wohnfläche	**122,84 m²**
Dachterrasse	54,65 m²
Einlagerungsraum	11,27 m²
HWB // fGEE	27,2 kWh/m²a // 0,77
Kaufpreis €	**588.000**

1	Vorraum/Garderobe	9,30 m²
2	Wohnen/Kochen/Essen	40,14 m²
3	Speis	2,64 m²
4	Gang	7,02 m²
5	Zimmer 1	16,78 m²
6	Zimmer 2	13,86 m²
7	Zimmer 3	13,86 m²
8	Bad	11,20 m²
9	WC	2,00 m²
10	Hauswirtschaftsraum	6,04 m²

LAGE



HEILIG IMMOBILIEN PROJEKT
KREMSTALSTRASSE 86 - 3500 KREMS



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Bau-und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

HEILIG
HOME

7
WOHNUNGEN
mit Balkon

"IDYLLISCHE AUSBLICKE"
GRUNDRISSE

ALLE WOHNUNGEN VERKAUFT

HEILIG
HOME

Wohnungen MIT BALKON

Visualisierung

Idyllische AUSBLICKE *auf die Flußlandschaft*

CINEASTISCHE BILDQUALITÄT

Ein Balkon ist für viele Menschen der komfortabeste und auch praktischste Lebensraum im Freien, insbesondere wenn dieser wie in der HEILIG *HOME* Wohnanlage auch stufenlos begehbar ist. Die bis zu 19 m² großen überdachten Balkone sind vom Wohnraum nur durch eine großflächige Glasfront mit Terrassentüre getrennt, wodurch sich auch vom Küchenbereich und Esstisch zu jeder Jahreszeit Ausblicke in wahrhaft cineastischer Bildqualität auf die umgebende Flusslandschaft offenbaren.

Die architektonisch gelungene Raumplanung spendet allen Räumen ausreichend Licht, der offen und freizügig gestaltete Wohnbereich ermöglicht entspanntes Wohnen, Kochen und Essen auf hohem Niveau. Zur Auswahl stehen 7 Eigentumswohnungen von 51 m² bis 99 m² Wohnfläche zuzüglich Balkon.

HEILIG
HOME

7
WOHNUNGEN
mit Garten

"MITTEN IM GRÜNEN"
GRUNDRISSE

NOCH 1 WOHNUNG VERFÜGBAR

Visualisierung

HEILIG
HOME

Wohnungen MIT GARTEN

Visualisierung

Visualisierung

Visualisierung

Mitten

IM GRÜNEN

mit eigenem Rasen

ERWEITERUNG DES WOHNRAUMS

In Fußnähe des Zentrums zu wohnen und doch einen privaten Garten sein Eigen nennen zu können, stellt für viele Menschen die perfekte Konstellation dar. Je nach Wohnungsgröße und Gärtnerlust lädt ein vom Wohnraum stufenlos betretbarer 15 m² bis 166 m² großer Garten zum Verweilen unter freiem Himmel ein.

Viel Fläche und Aufmerksamkeit wurde dem offen gestalteten Wohnbereich gewidmet, in dem entspanntes Wohnen, Kochen und Essen auf komfortable Weise zusammengeführt werden. Die großflächigen Verglasungen binden den Garten zu jeder Jahreszeit visuell in den Wohnbereich mit ein. Zur Auswahl stehen 7 Wohnungen von 51 m² bis 99 m² Wohnfläche zuzüglich Terrasse und Garten.

ZU DEN GRUNDRISSEN >

HEILIG HOME

G6

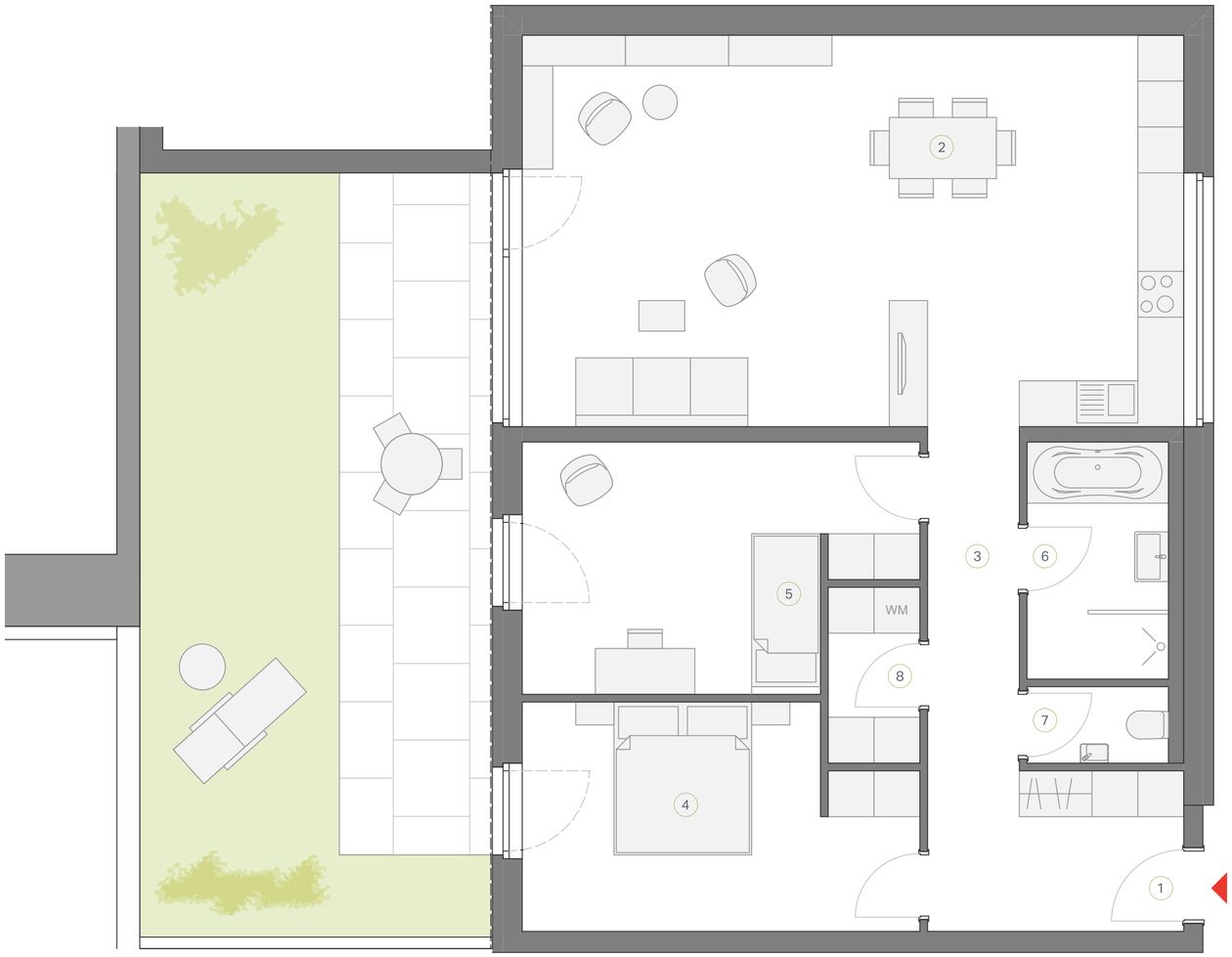
WOHNUNG MIT GARTEN

Wohnfläche	**96,60 m²**
Terrasse	17,80 m²
Garten	28,28 m²
Einlagerungsraum	14,48 m²
HWB // fGEE	27,2 kWh/m²a // 0,77
Kaufpreis €	**376.000**

1	Vorraum/Garderobe	7,04 m²
2	Wohnen/Kochen/Essen	44,29 m²
3	Gang	5,40 m²
4	Zimmer 1	15,15 m²
5	Zimmer 2	14,37 m²
6	Bad	5,74 m²
7	WC	1,85 m²
8	Abstellraum	2,76 m²

LAGE

HEILIG IMMOBILIEN PROJEKT
KREMSTALSTRASSE 86 - 3500 KREMS



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Bau-und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

HEILIG HOME

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

KREMSTALSTRASSE 86
3500 KREMS

1./ GEBÄUDE / KONSTRUKTION / ALLGEMEINES

1 / 1	FUNDAMENTE FUNDAMENTPLATTE	*Garage* *Kellerbereich*	Stahlbeton-Bodenplatte*, Oberfläche farbig beschichtet Stahlbeton-Bodenplatte*, Oberfläche flügelgeglättet
1 / 2	AUSSENWÄNDE	*Garage, Kellerbereich* *EG bis DG exkl. Dachschräge*	Stahlbeton-Wände* mit Sichtbetonoberfläche Ziegelmauerwerk** mit Wärmedämmverbundsystem, innenseitig verputzt und gemalt
1 / 3	INNENWÄNDE	*Garage & Keller* *Trennwände Lagerräume* *Wohnungstrenn-wände* *Wohnungstrennwand zum Stiegenhaus* *Zwischenwände Wohnungen*	Stahlbeton-Wände* mit Sichtbetonoberfläche Einlagerungsraum für jede Wohnung, Abtrennung mit System-Gittertrennwänden Schallschutzziegel** inklusive gebundener Holzwolle-Dämm-platten (z.B.: Heraklith) beidseitig und Innenputz Schallschutzziegel** inklusive gebundener Holzwolle-Dämm-platten (z.B.: Heraklith) einseitig und Innenputz Ziegelmauerwerk** beidseitig verputzt, in Teilbereichen Trockenbauwände
1 / 4	DECKEN- UND DECKENUNTERSICHT	*Garage, Keller* *Wohnungen* *Terrassen EG*	Stahlbeton-Decke*, Deckenuntersicht mit Sichtbeton-oberfläche Stahlbeton-Decke*, Deckenuntersicht gespachtelt und gemalt, in Teilbereichen abgehängte Decke Stahlbeton-Decke*, thermische Trennung zu Hauptgebäude
1 / 5	DÄCHER	*Dach über TG (Eigengärten)* *Dach über Rampe* *Dach über Balkon OG* *Steildach DG* *Flachdach über DG*	Stahlbeton-Decke*, Gefälledämmung, Abdichtung und Dachaufbau gemäß Einreichplanung (Gründach) Stahlbeton-Decke*, im Gefälle mit Abdichtung, Sichtbeton-oberfläche Brettsperrholzdecke, Gefälledämmung und Dachaufbau Stahlbeton-Decke* mit Sparrenaufdopplung und Dämmung, hinterlüfteter Dachaufbau Stahlbeton-Decke* mit Abdichtung und Kiesauflast
1 / 6	TOR, TÜREN	*Garage* *Keller*	Rollgittertor inklusive Fluchttüre Stahltüren mit Stahltürblatt
1 / 7	SCHLIESSANLAGE	*Gesamtes Objekt*	Zentrales Schließsystem für Stiegenhaus inklusive allgemeiner Teile
1 / 8	AUFZUG	*Tiefgarage bis DG*	Kabine in Edelstahl, Spiegel einseitig vollflächig, Bodenbelag wie im Stiegenhaus, Notrufkommunikation
1 / 9	LÜFTUNG	*Garage* *Bad/WC*	Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung Einzelraumlüfter für alle innenliegende Nassräume
1 / 10	HAUSEIGENE HEIZZENTRALE	*Heizung und Warmwasser* *Kühlung* *Wartung* *Ersatzheizung*	Mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe, Verteilung mit Nieder-temperatur-Fußbodenheizung; Naturkühlung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe, Kaltwasser-verteilung über das Fußbodenheizungssystem Fernwartung durch Hersteller Gas –Brennwerttherme zur Spitzenlastabdeckung und Ausfallsicherheit (daher keine Notkamine)
1 / 11	HWB	*Heiz/Wärmebedarf*	HWB 27,2 kWh/m²a, fGEE / 0,77
1 / 12	INFRASTRUKTUR	*Anschlüsse*	Ortswasserleitung, Schmutzwasserkanal, Regenwasser-versickerung auf Eigengrund, Strom, Gas, Telekom
1 / 13	BELEUCHTUNG	*Allgemeine Bereiche* *Orientierungs-beleuchtung*	LED-Beleuchtung im Stiegenhaus, Standard-Außenbeleuchtung Gemäß OIB 2.2 in der Garage, ergänzende Ausführung in den Stiegenhäusern
1 / 14	STIEGENHAUS, GANG	*EG bis DG*	Wände gespachtelt bzw. verputzt und gemalt, Bodenfliesen 30 x 60 cm, Feinabstreifer innenseitig bei Eingangstüre, Stahlgeländer inklusive Handlauf (pulverbeschichtet)
1 / 15	GEBÄUDESCHUTZ UND SICHERHEIT	*Rauchmelder* *Blitzschutz* *Schneeschutz und Dachsicherung* *Ampelregelung TG*	In allen Wohnräumen und Gängen, unvernetzte Rauchwarn-melder ausgenommen in der Küche Blitzschutzanlage für das gesamte Objekt Schneefang im Steildachbereich und Seilsicherung im Flachdachbereich Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung

* nach statischer Erfordernis / ** Stahlbetonwände sofern statisch erforderlich / EG = Erdgeschoß / OG = Obergeschoß / DG = Dachgeschoß / TG = Tiefgarage

2./ WOHNUNGEN / BALKONE / TERRASSEN / EIGENGÄRTEN

2 / 1	OBERFLÄCHEN DECKEN, WÄNDE	*Wohnräume*	Glatt gespachtelt oder fein verputzt, weiß gemalt
		Badezimmer	Wände im Spritzbereich gefliest bis Türstockunterkante, Fliese weiß 30 x 60 cm (gemäß Bemusterung), restliche Wandflächen gemalt
		WC	Wand hinter Spülkasten, Hochzug der Bodenverfliesung bis ca. 120 cm, restliche Wandflächen gemalt
		Balkone	Lamellenwände, Seitenwände mit senkrechter Holzleisten-verkleidung, pulverbeschichtetes Stahlgeländer
2 / 2	OBERFLÄCHEN BODENBELÄGE	*Wohnräume und Nebenräume*	Geöltes Echtholzparkett Eiche, verklebt samt Sockelleiste, Fußbodenheizungstauglich
		Bad / WC	Feinsteinzeug 30 x 60 cm gemäß Bemusterung
		Terrasse EG	Plattenbelag Casal Grande 60/60/2,0 cm oder höherwertiger
		Balkone OG	Plattenbelag Casal Grande 60/60/2,0 cm oder höherwertiger
		Terrasse DG	Holzkonstruktion mit Holzterrassenbelag auf Kies
2 / 3	TÜREN	*Eingangstüren*	Sicherheitsklasse WK2, zentrales Schließsystem
		Innentüren	Türhöhe 220 cm, Stahlzargen mit weiß matt lackierter Türe, gefälzte Ausführung. Türschloss mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad/WC
2 / 4	FENSTER UND VERSCHATTUNG	*Ausführung*	Kunststofffenster mit farbiger Aludeckschale außen, Verschattung mittels elektrischer Raffstores inklusive Innen- und Außenfensterbänke und Beschläge
2 / 5	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	*Schalter, Steckdosen*	In den Wohn- und Nebenräumen Serie Berker S1, Balkone und Terrassen mit Lichtauslass samt Lampe und 1 Feuchtraum-Steckdose
		E-Verteiler	Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Subverteilerkästen in jeder Wohnung, Installation gemäß ÖVE Standard
		SAT-Anlage	Gemeinschafts-SAT-Anlage, in den Wohnräumen der Wohnungen fertig installiert
2 / 6	HEIZUNG, WARMWASSER UND KÜHLUNG	*Verteilung und Regelung*	Verteilung über Fußbodenheizung (heizen/kühlen) mit Einzelraumregelung, 1 Raumthermostat je Wohnraum, 1 Wärme- und Warmwasserzähler je Wohnung (Mietzähler)
		Abrechnung	Erfolgt über die Hausverwaltung, Zählung mit Funkablesung 1 x jährlich
2 / 7	SANITÄR-AUSSTATTUNG	*WC*	Hänge-WC: Laufen Pro Wand-Tiefspüler, spülrandlos weiß inklusive Betätigungsplatte Geberit Sigma Waschbecken: Laufen Pro Handwaschbecken, weiß mit Einhandhebelmischer Grohe Concetto
		Badezimmer	Waschtisch Laufen Pro S mit Einhandhebelmischer Grohe Concetto inklusive Ablaufgarnitur oder höherwertig; gesonderter Sanitäranschluss für Waschmaschine und Trockner, Badheizkörper elektrisch
		Wannenanlagen	Diana Badewanne 180 x 80 cm mit Mittelablauf, Einhand-hebelmischer Grohe Concetto, Handbrause Diana – oder höherwertig
		Duschanlagen	Bodenbündige Duschanlage mit Brausegarnitur und Einhandhebelmischer Grohe Concetto Unterputz oder höher-wertig mit Dusch-Trennwänden/Türen in Glas
		Küche	Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirr-spüler; Kücheninstallation gemäß Küchenplanung
		Außenbereiche	Je Terrasse / Eigengarten 1 Kaltwasseranschluss (Kemper)
2 / 8	EIGENGÄRTEN	*Bepflanzung*	Rasenflächen besämt, Hecken gemäß Freiraumkonzept
		Einzäunung	Abtrennung mit verzinktem Maschendrahtzaun

ÄNDERUNGEN UND HINWEISE:

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung. Aus optischen Gründen werden Bauteilfugen standardmäßig entgegen der Ö-Norm mit Acryl verfugt bzw. geschlossen. Solange es der Baufortschritt zulässt, kann die Bauteilverfugung bei rechtzeitiger Bekanntgabe des Käufers abbestellt werden. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stand: 17.02.2021.

* nach statischer Erfordernis / ** Stahlbetonwände sofern statisch erforderlich / EG = Erdgeschoß / OG = Obergeschoß / DG = Dachgeschoß / TG = Tiefgarage

Sie haben Fragen?

Ihr Betreuer Andreas Feiler
beantwortet sie gerne!

EIGENTUMSWOHNUNGEN AN DER KREMS

Kremstalstraße 86
3500 Krems
Niederösterreich

BERATUNG & VERKAUF:
Andreas Feiler
HEILIG IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7 / 4
A-3550 Langenlois

T +43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

HEILIG IMMOBILIEN

KAUFNEBENSPESEN:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger!

Grundbucheintragung:
1,1 % des KP

Grunderwerbsteuer:
3,5 % des KP

Kaufvertragsabwicklung:
1,5 % des KP zzgl. 20 % Ust., Barauslagen € 300,-
maximal € 6.000,- zzgl. 20 % USt.

VERTRAGSERRICHTUNG:
Rechtsanwalt Dr. Georg Retter
3500 Krems, retter@derguterat.at

BAUTRÄGER:
Heilig Immobilien GmbH
Am Südblick 7 / Top 4 • 3550 Langenlois • Austria

ARCHITEKTUR:
YES WE PLAN!
Arch. DI. Martin Wagensonner
Steiner Landstraße 19/1 • 3500 Krems
T: +43 (0) 650 820 62 27
martin.wagensonner@yesweplan.at

BAUMEISTER:
Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.
Zweigniederlassung Hochbau Ost
Standorte Horn, Mistelbach und Nussdorf / Traisen
Riedenburgstraße 52 • 3580 Horn • Austria

Visualisierung

Haftungsausschluss:
Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

Impressum:
HEILIG IMMOBILIEN GMBH - Am Südblick 7 / 4 • A-3550 Langenlois
UID: ATU 57368814 • FN 240168p • Architekturvisualisierungen und Skizzen ©www.starrabbits.com • Lektorat und Korrektorat: Dr. Ruthi Gassauer-Fleissner - www.wortklauberei.at • Stockfotos: stock.adobe.com: ©fizkes; ©Kateryna; ©pressmaster; ©Wellnhofer Designs; ©liderina; ©Sergii Figurnyi; ©contrastwerkstatt; ©Leonid Andronov; ©nullplus; ©den-belitsky; ©Boggy; ©Africa Studio; ©kireewongfoto; ©Romolo Tavani; ©Patrick Daxenbichler; ©yuttana590623; ©2018 Ban Orsolic; ©Tanusha; ©Yuri Arcurs; ©Eleonore Horiot; ©Jan Will; ©cunaplus; ©chesky; ©Yurii; ©Darius Turek; ©adem; ©TADDEUS; ©PIXbank; ©Francesco83; ©Eric Isselée • Exposé Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.