

**BAUSTART ERFOLGT - Leben im Herzen der Wachau -  
provisionsfreies Neubauprojekt in Krems-Gneixendorf -  
Eckreihenhaus inklusive Parkplatz**



**Objektnummer: 6418/486**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Gneixendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,42
<b>Kaufpreis:</b>	510.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf



FUSSWEG	MIN.	ÖFFENTLICH	MIN.	AUTO	MIN.
Schloss Wasserhof	1	Kremser Innenstadt (Linie 5)	10	Universitätsklinikum Krems	8
Gneixendorfer Hauptstraße	3	Bahnhof Krems (Linie 5)	10	Donaustation Nr. 25	9
Buslinie 5 und 710	4	Bühl Center (Linie 710)	22	Stift Göttweig	13
Bäckerei Kafesy	6	Krems Campus-Kunstmeile (Linie 710)	28	Wien P&R Heiligenstadt	45

1 Apfelhof  
 2 Apothekenplatz  
 3 Kirschenhof

Schloss Wasserhof Beethovenhaus

**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

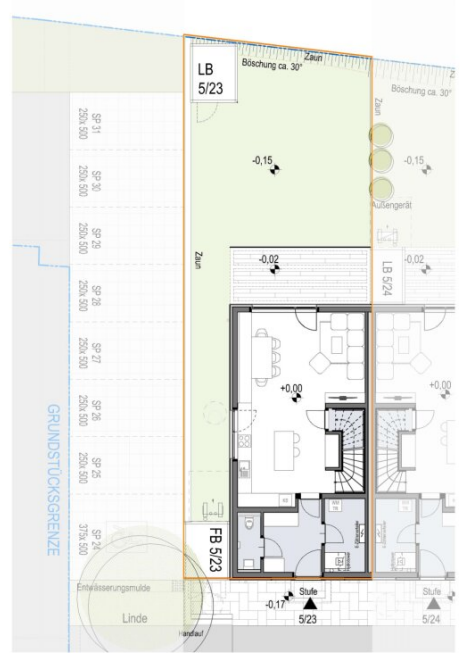
**0664 386 55 02**  
[dk@acacio.at](mailto:dk@acacio.at)



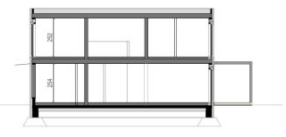
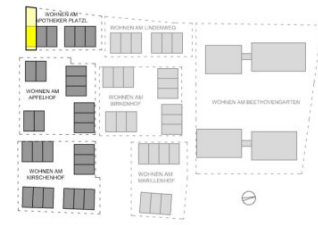
ACACIO Immobilien GmbH  
 Bahnhofsring 48/Stg. 1  
 A-3451 Pixendorf  
 Tel.: 02275 42026-14  
 E-Mail: [office@acacio.at](mailto:office@acacio.at)  
 Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)



WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



ERDGESCHOSS



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

**WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ  
SCHLOSSSTRASSE 5/23**

WNF ERDGESCHOSS	ca. 59,44 m <sup>2</sup>
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,75 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 114,19 m <sup>2</sup>
TERRASSE	ca. 15,31 m <sup>2</sup>
GARTEN	ca. 84,78 m <sup>2</sup>
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
LAGERBOX - LB	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE	EG ca. 2,54m; OG ca. 2,52 m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- Sanitär und sonstige Ausstattung liegt gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Höhenangaben können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Überflüssige Planköpfe, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außengeräte kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Böschungen sind informationell dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsblätter der Ausarbeitung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

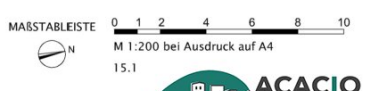
**LEGENDE**

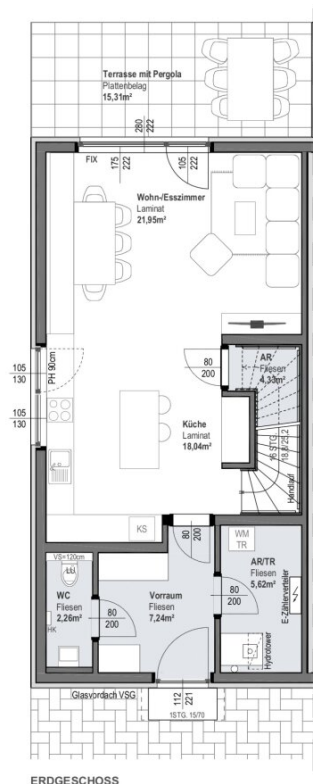
Reif - Öffnung Schutz - / Regenwasser	LO	Lüftung
PH	KS	Kühlschrank
Parapethöhe	WK	Wandkörper
FK	VS	Vorsatzschale
Flurabgrenzung	OK	Oberkante
TR	UK	Unterkannte
W.M.		Wandmaßstab/Trichter

**F+P ARCHITEKTEN** ZT GMBH

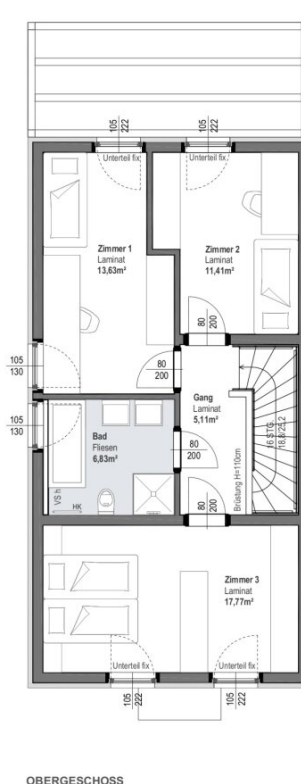
A-1060 Wien, Barnabitenngasse 8/5tG.2/1  
 T +43 1 523 26 05 F +43 1 523 26 05-15  
 office@fp-arch.at www.fp-arch.at

**F+P**  
Architekten





ERDGESCHOSS

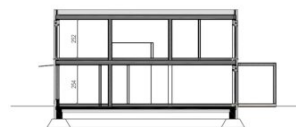
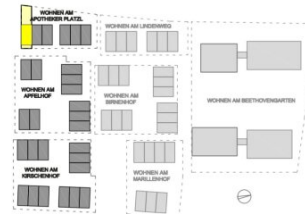


OBERGESCHOSS

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnangrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis. (Höhen-Änderung der Räume möglich) Unveränderte Platzgröße, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außenpunkte kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Böschungen sind schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsblätter der Kurplanung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

**LEGENDE**  
 Rev.-Öffnung Schutz-/Regenwasser  
 Passhöhe  
 Fix Fliesenlegung  
 AR Abstellraum  
 TR Technikraum  
 WM Waschmaschine/Tröcker  
 LU Lüftung  
 KS Kälteschrank  
 HK Heizkörper  
 VS Vordachkante  
 OK Oberkante  
 UK Unterkante

**F+P ARCHITECTEN** ZT GMBH  
 A-1060 Wien, Barnabitenngasse 8/Sig.2/1  
 T +43 1 523 26 05 F +43 1 523 26 05-15  
 office@fp-arch.at www.fp-arch.at



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

**WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ  
 SCHLOSSSTRASSE 5/23**

WNF ERDGESCHOSS	ca. 59,44 m²
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,75 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 114,19 m²
TERRASSE	ca. 15,31 m²
GARTEN	ca. 84,78 m²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m²
LAGERBOX - LB	ca. 4,65 m²
RAUMHÖHE	EG ca. 2,54m; OG ca. 2,52 m

## Objektbeschreibung

**Die Vorteile von Stadt- und Landleben werden hier perfekt vereint.**

In einer der beliebtesten Wohngegenden von Krems realisiert der Bauträger Raiffeisen WohnBau in drei Bauabschnitten exklusiven Wohnraum in ruhiger Siedlungslage. Ideal für Ruhesuchende und auch für Familien, welche sich leistbaren Wohnraum im Grünen wünschen.

In Bauabschnitt 1 entstehen 28 Doppel- und Reihenhäuser (2- bzw. 3-geschoßig) mit gehobenem Wohnkomfort auf großzügigen Wohnflächen zwischen 111 und 140 m<sup>2</sup>.

Jede der 4- bzw. 5-Zimmer-Einheiten überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und privaten Freiflächen wie Eigengärten und Terrassen, bereichert durch gemeinschaftliche Grünflächen.

### **ÖKOLOGISCH - NACHHALTIG**

Die modernen Häuser werden in bewährter Holzriegel-Bauweise errichtet. Durch die Verwendung heimischer Hölzer leisten Sie nicht nur einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz, sondern auch zu nachwachsender Nachhaltigkeit.

### **ENERGIEEFFIZIENT - UMWELTFREUNDLICH**

Die umweltfreundliche Bauweise und das energieeffiziente Heizsystem, die Bereitstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge unterstreichen das Engagement für eine grüne Zukunft.

### **BAUSTOFF HOLZ**

Ein Bekenntnis zu Stil, Tradition und ökologischem Bewusstsein.

### **KAUFPREIS**

Der angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Ausführung "belagsfertig". Gerne kann die Ausführung "schlüsselfertig" um € 35.000,-- dazu gebucht werden.

### **Gneixendorf/Krems, ein schöner Ort zu Leben!**

Das hier angebotene Eck-Reihenhaus besticht durch seine optimale Ausrichtung sowie den ansprechenden Grundriss.

Sie betreten das Gebäude über einen Vorraum, welcher genügend Platz für Garderobe bzw. Sitzgelegenheit verfügt. Von hier ist sowohl das Gäste-WC, wie auch der Abstell-/Technikraum zu erreichen.

Ebenso gelangen Sie vom Vorraum direkt in den großzügigen Ess-/Wohnbereich - hier bietet

sich ausreichend Platz für eine moderne, offene Küche und einen erstklassigen Wohnbereich. Über den Wohnbereich gelangen Sie auch auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse (inkl. Pergola) - hier lassen sich die Nachmittags- wie auch die Abendsonne perfekt genießen!

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume sowie ein großes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Zwei Zimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine integrierte begehbare Garderobe und lässt keine Wünsche offen!

In allen Räumen wird hochwertiger Laminatboden in Eichenholzoptik oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Das Eck-Reihenhaus verfügt über einen Eigengarten (rd.85m<sup>2</sup>) mit Terrasse. Eine Lagerbox als zusätzlicher Stauraum im Gartenbereich ist ebenso vorhanden wie eine Fahrrad-Abstellbox im Freien.

Raumaufteilung EG:

- Vorraum
- WC separat
- Abstellraum/Technikraum (Waschmaschinenanschluss)
- Wohn-Esszimmer + Küche

Raumaufteilung OG:

- Doppelbettschlafzimmer mit integrierbarer begehbare Garderobe
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche, WC

Jedes Doppel- bzw. Reihenhaus weist folgende Ausstattungshighlights auf:

- Garten/Balkon bei jeder Wohneinheit
- Offene Grundrisse & große Fensterflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen
- Pergola über der Terrasse
- individuell einsetzbare Split-Wärmepumpe
- Kühlen über Fußboden durch Prozessumkehr der Wärmepumpe möglich
- Fan Coil Vorbereitung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Türe mit 5-Fachverriegelung
- SAT-Vorbereitung
- Fahrradabstellbox je Wohneinheit



- Je Wohneinheit eine Abstellbox zu Lagerzwecken
- Home Delivery-Space
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Vorbereitung für Ladestationen für E-Fahrzeuge

**Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap