

**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

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

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

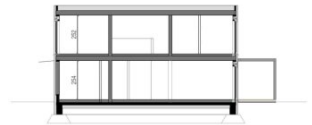
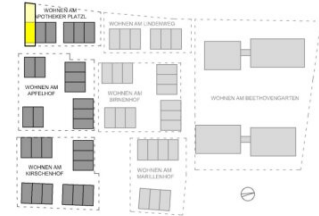
Prok. Daniela König
Immobilienberaterin

0664 386 55 02
dk@acacio.at

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



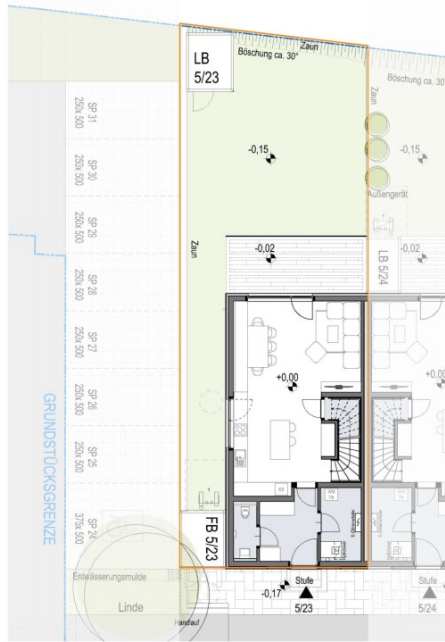
WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

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

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



ERDGESCHOSS

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 Wohnzonenflächen 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

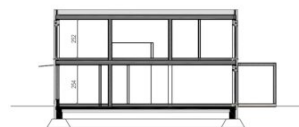
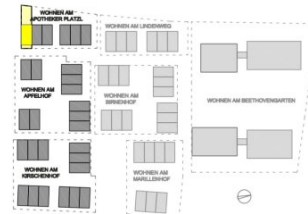
| | | |
|-------------------------------------|----|-------------|
| Reiz-Öffnung Schutz-/Fliegenmischer | LO | Lüftung |
| PH | KS | Kühlschrank |
| Parapethöhe | WK | Wohnküche |
| FK | VS | Vorstufe |
| Flurbeleuchtung | OK | Oberkante |
| AB | UK | Unterseite |
| Abstellraum | | |
| TR | | |
| Technikraum | | |
| WM | | |
| Wanderauslässe/Trockner | | |

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





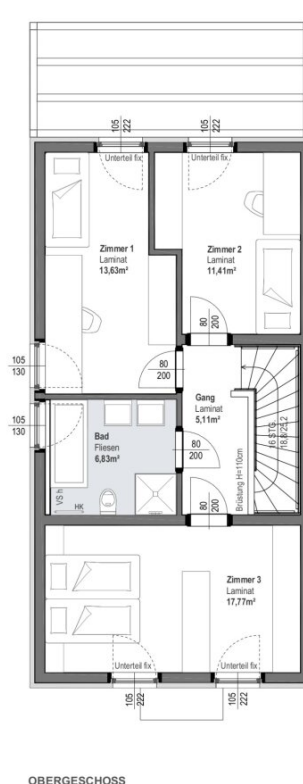
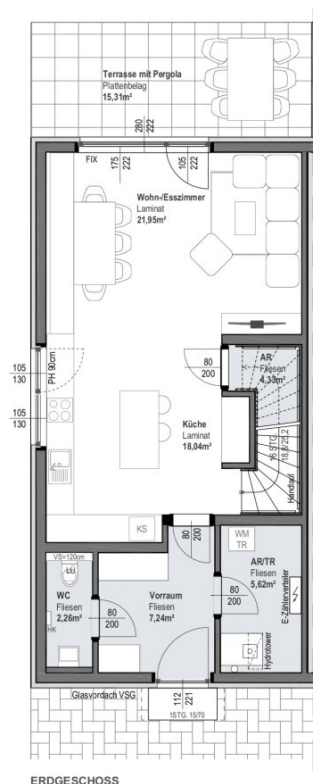
WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

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

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| WNF ERDGESCHOSS | ca. 59,44 m ² |
| WNF OBERGESCHOSS | ca. 54,75 m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE GES. | ca. 114,19 m ² |
| TERRASSE | ca. 15,31 m ² |
| GARTEN | ca. 84,78 m ² |
| FAHRRAD ABSTELLBOX - FB | ca. 4,65 m ² |
| LAGERBOX - LB | ca. 4,65 m ² |
| 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 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. (Höhere Abweichung der Raumbeläge möglich). Unveränderte Planköpfe, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außenkante 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
Fliegengitter
Abstellraum
Technikraum
WMSchneidmaschine/Traktor

LU Lüftung
KS Kofelstreck
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



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 m².

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.85m²) 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