

**QUALITY LIVING IN ZAUBERHAFTER GRÜNLAGE IN  
KREMS AN DER DONAU - GNEIXENDORF MIT BLICK AUF  
STIFT GÖTTWEIG UND ÜBER DAS DONAUTAL -  
EXKLUSIVES WOHNEN - RAIFFEISEN WOHNBAU -  
PROVISIONSBEFREI**



Birnenweg

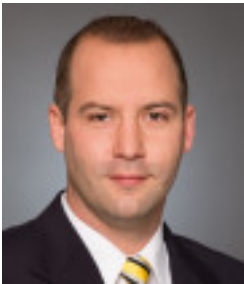
**Objektnummer: 0001008100**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</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>	67,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	512.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, das alles in der Stadt Krems an der Donau in Bestlage von Gneixendorf umgeben von Weinbergen, Wäldern und Feldern der Region.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. Raiffeisen Wohnbau errichtet 28 attraktive Doppelhaushälften in bester und hochwertiger Bauqualität auf sehr hohem Qualitätsstandard, wie man ihn von Raiffeisen gewohnt ist. Nun haben Sie die Möglichkeit, dieses traumhafte Wohnjuwel im Erstbezug zu erwerben.

Die Projektliegenschaft liegt in erhabener, ruhiger Wohnlage, dem Bauherrn ist es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wird.

Beheizt werden die Wohnhäuser sehr kostengünstig anhand einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie selbstverständlich Parkplätze nahe den Wohnhäusern verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die exklusive Wohnlage mit einmaligem Ausblick auf Stift Göttweig und das Donautal sowie die moderne Architektur inmitten der Natur.

Die Wohnhäuser werden in hochwertiger, deutlich über dem Standard liegender, belagsfertiger Ausführung von dem aktuellen Eigentümer mit viel Liebe, Zeit und Geschmack ausgestattet.

Alles in allem ein tolles Gesamtpaket mit unzähligen liebevollen Ausstattungsdetails, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumliegenschaft zu sichern.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie vom Architekten geplante heimische Holzriegel-Bauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug hervorzuheben.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

**Ein Sonderrabatt von 3,5% vom Kaufpreis gilt für die nächsten 5 Käufer!**

**Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühliegenschaft übermitteln zu dürfen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**