

**Wohnraum für höchste Ansprüche entsteht in
Krems-Gneixendorf - südseitiges Eckreihenhaus inklusive
Parkplatz - provisionsfreier Kauf**



Objektnummer: 6418/484

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:	142,54 m²
Nutzfläche:	142,54 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	47,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	671.700,00 €
Provisionsangabe:	

Keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



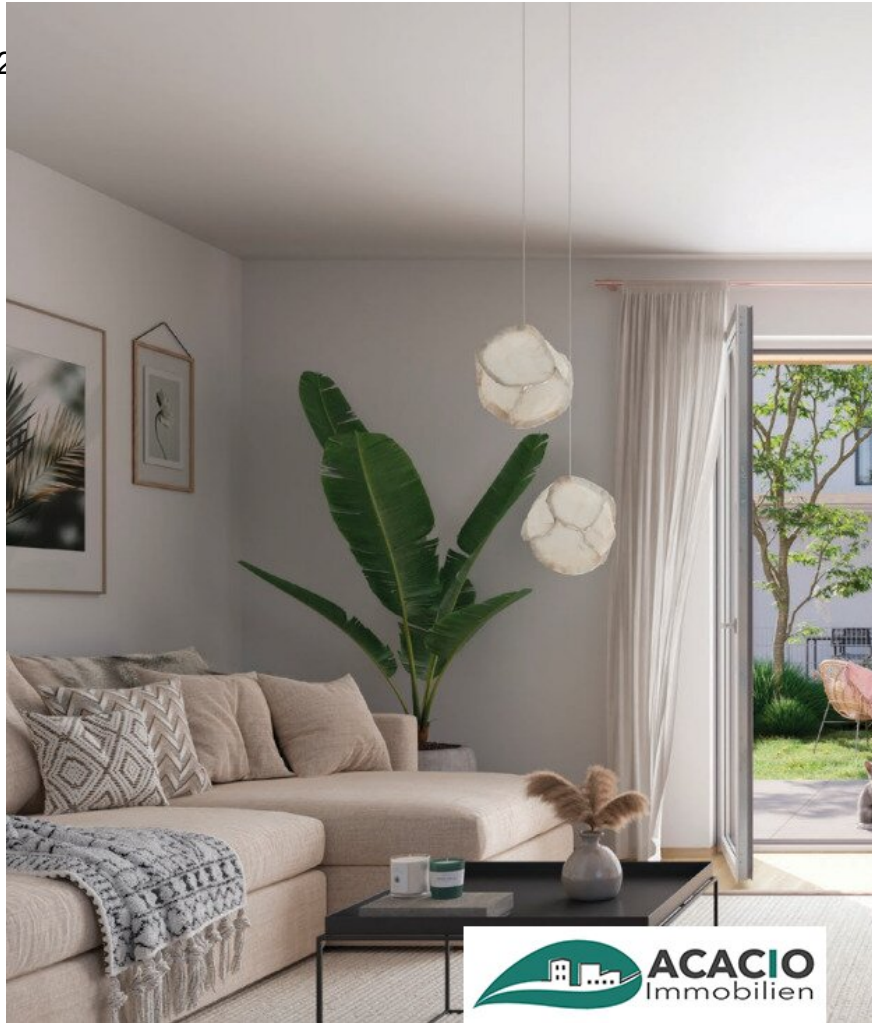
Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf

T +43 2275 4202
H +43 7664 386

Gerne stehe ich
Verfügung.

in zur





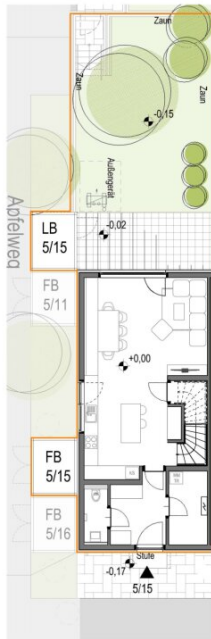


Prok. Daniela König
Immobilienberaterin

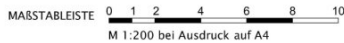
0664 386 55 02
dk@acacio.at



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

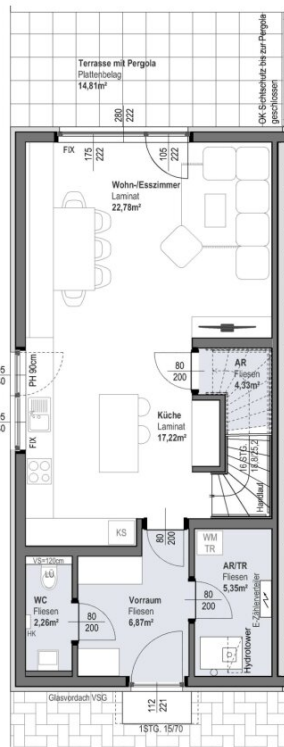


ERDGESCHOSS

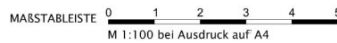


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-Sanitär und sonstige Ausstattung liegt gütlicher Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Haltemasse erforderlich! Zusätzliche abgetragene Decken und Putzen nach Erfordernis (Wohne Abminderung der Raumhöhe möglich). Unveränderliche Planköpfe, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außentür kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Böschungen sind schematisch 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
 -/- Regenwasser
 PH Parapethöhe
 FK Fliesen
 AR Abstellraum
 TR Treppenraum
 WM Waschraum/Trickraum
 LU Lüftung
 KS Kutschrank
 HK Heizkörper
 VS Vorratschale
 OK Oberkante
 UK Unterkante



ERDGESCHOSS



F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

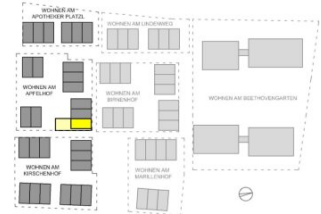
A-1060 Wien, Barnabitenstraße 8/Stg. 2/1
 T +43 1 523 26 05 F +43 1 523 26 05-15
 office@fp-arch.at www.fp-arch.at



15.1

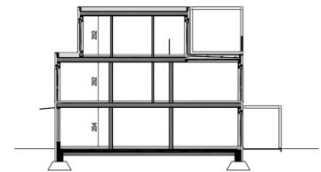


WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



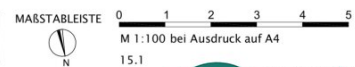
SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300
WOHNEN AM APFELHOF
SCHLOSSSTRASSE 5/15

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,81 m²
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,23 m²
WNF DACHGESCHOSS	ca. 29,50 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 142,54 m²
TERRASSE EG	ca. 14,81 m²
DACHTERRASSE	ca. 18,20 m²
GÄRTEN	ca. 47,21 m²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m²
LAGERBOX - LB	ca. 4,65 m²
RAUMHÖHE EG ca. 2,54m; OG-DD ca. 2,52 m	



WOHNEN AM APFELHOF
SCHLOSSSTRASSE 5/15

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,81 m²
WNF 1. OBERGESCHOSS	ca. 54,23 m²
WNF DACHGESCHOSS	ca. 29,50 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 142,54 m²
TERRASSE EG	ca. 14,81 m²
DACHTERRASSE	ca. 18,20 m²
GARTEN	ca. 47,21 m²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m²
LAGERBOX - LB	ca. 4,65 m²
RAUMHÖHE	EG ca. 2,54m; OG-DD ca. 2,52 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung ist gültiger Baubau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. In die Pläne vorhandenen Abmessungen sind Rückräume und nicht für die Bestuhlung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturschutz erforderlich! Zustimmung abhängige Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weiterer Abminderung der Raumhöhe möglich). Unveränderliche Plankopie, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außerlieger kann für die einzelnen Positionen abweichen. Die Böschungen sind schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionshöhe der Kanalarbeit entsprechen dem derzeitigen Planungstand und können sich durch die tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.



LEGENDE

	Rev.-Öffnung Schmutz - / R
PH	Parapethöhe
FIX	Fixierglasing
AR	Abstellraum
TR	Technikraum
WM	Waschmaschine/Trockner

A-1060 Wien, Barnabiten-gasse 8/Stg.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, deren Vorverkauf offiziell gestartet wurde, 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.

Gneixendorf/Krems, ein schöner Ort zu Leben!

Zum Verkauf gelangt ein elegant konzipiertes Eckreihenhaus, deren großzügige Wohnfläche sich auf drei Stockwerke erstreckt. Das Traumhaus besticht durch seine perfekte Ausrichtung nach Süden sowie die optimale Grundrissgestaltung.

Die Auszeichnung Quality Living steht für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.

Sie betreten Ihr Traumhaus über einen Vorraum, welcher über ausreichend 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 genügend Platz für eine moderne, offene Küche und erstklassiges Wohnen. Von hier gelangen Sie auch auf die nach Süden

ausgerichtete Terrasse und den angrenzenden Eigengarten- Sonnenanbeter kommen hier voll auf ihre Kosten. Die auf der Terasse montierte Pergola bietet ausreichend Schattenplatz.

Im 1. 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!

Das Dachgeschoß ist DAS Highlight des Hauses - hier befindet sich ein weiterer großzügig gestalteter Schlafbereich mit En-Suite-Badezimmer. In diesem Wellnessbad befinden sich WC ,Waschtisch sowie eine bodenebene, große Dusche. Über das ON-TOP-Schlafzimmer ist die großzügige Dachterrasse (mit Pergola!) zu erreichen. Schaffen Sie sich hier Ihren persönlichen Luxusbereich !

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

Das Reihenhhaus verfügt über einen Eigengarten mit Terrasse und Pergola. 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 1.OG:

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

Raumaufteilung DG:

- großzügiges Doppelbettschlafzimmer
- En-Suite-Badezimmer mit Dusche (bodeneben, im Gefälle verfließt) Waschtisch, WC (optisch abgeteilt)
- erstklassige Dachterrasse mit Pergola

Jedes Doppel- bzw. Reihenhhaus 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 Auftraggeber 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

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap