

**Ihr nachhaltiger Wohnraum entsteht in
Krems-Gneixendorf - Eckreihenhaus inklusive Parkplatz -
ohne Provision!**



Objektnummer: 6418/483

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: | 68,45 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 35,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,42 |
| Kaufpreis: | 547.400,00 € |
| Provisionsangabe: | |

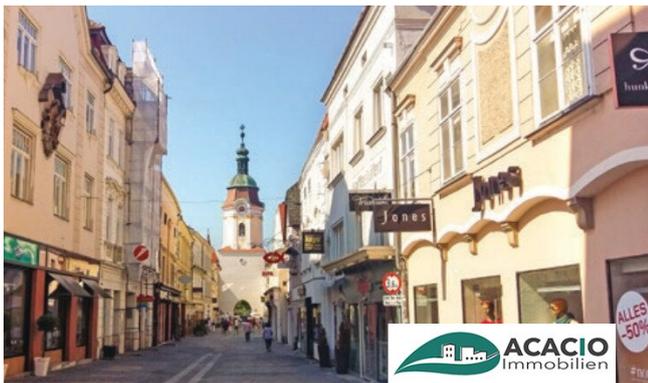
Keine Provision für den Käufer!

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

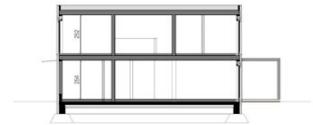


ACACIO Immobilien GmbH
 Bahnhofsring 48/Stg. 1
 A-3451 Pixendorf
 Tel.: 02275 42026-14
 E-Mail: office@acacio.at
 Web: www.acacio.at

WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



ERDGESCHOSS



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

**WOHNEN AM KIRSCHENHOF
SCHLOSSTRASSE 5/10**

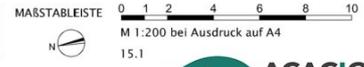
| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| WNF ERDGESCHOSS | ca. 59,44 m ² |
| WNF OBERGESCHOSS | ca. 54,75 m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE GES. | ca. 114,19 m ² |
| TERRASSE | ca. 15,31 m ² |
| GARTEN | ca. 68,45 m ² |
| FAHRRAD ABSTELLBOX - FB | ca. 4,65 m ² |
| LAGERBOX - LB | ca. 4,65 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 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 - Höhenmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Wohne Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverändliche Planköpfe, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außengeräte kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Böden sind informativ dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionshöhen der Aussparung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

LEGENDE

| | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|---------|---------------|
| ○ | Rein-/Öffnung Schmutz-/Fliegenwasser | LU | Lüftung | |
| ○ | PH | Parapethöhe | KS | Küchenschrank |
| ○ | FH | Feuerheizung | HK | Wandkamin |
| ○ | AR | Abstellraum | VS | Vorstrichsole |
| ○ | TR | Technikraum | OK | Oberkante |
| ○ | WM | Wandmaßnahme/Trichter | UK | Unterkante |

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH
 A-1060 Wien, Barnabitenngasse 8/10g.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!

Das hier angebotene Eckreihenhaus 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 Osten ausgerichtete Terrasse - genießen Sie hier die tollsten Sonnenaufgänge in Ihrem neuen Eigenheim!

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 Reihenhaus 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 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 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