

**EINMALIGE WEIHNACHTSAKTION - hochwertiges
Reihenhaus inklusive Parkplatz - provisionsfrei,
belagsfertig, in Krems-Gneixendorf**



Objektnummer: 6418/487

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Gneixendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,66 m ²
Nutzfläche:	113,66 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	413.000,00 €
Provisionsangabe:	

Keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf



 ACACIO
Immobilien





 ACACIO
Immobilien



 ACACIO
Immobilien



 ACACIO
Immobilien



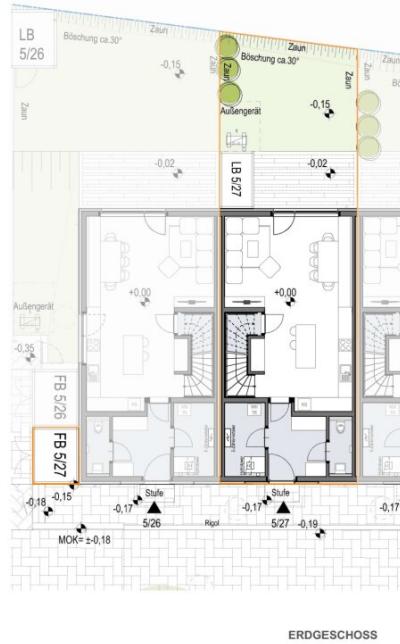
FUSSWEG	MIN.	ÖFFENTLICH	MIN.	AUTO	MIN.
Schloss Wasserhof	1	Kremser Innenstadt (Linie 5)	10	Universitätsklinikum Krems	8
Gneixendorfer Hauptstraße	3	Bahnhof Krems (Linie 5)	10	Donaustation Nr. 25	9
Buslinie 5 und 710	4	Bühl Center (Linie 710)	22	Stift Göttweig	13
Bäckerei Kafesy	6	Krems Campus-Kunstmeile (Linie 710)	28	Wien P&R Heiligenstadt	15



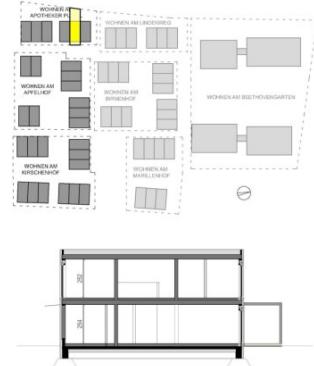
ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofstrasse 48/Stg. 1
A-3451 Pixendorf
Tel.: 02275 42026-14
E-Mail: dk@acacio.at
Web: www.acacio.at



WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



ERDGESCHOSS



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ
SCHLOSSSTRASSE 5/27

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,92 m ²
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,74 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 113,66 m ²
TERRASSE	ca. 11,30 m ²
GARTEN	ca. 29,83 m ²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m ²
LAGERBOX - LB	ca. 3,28 m ²
RAUMHÖHE	EG ca. 2,54m; OG ca. 2,52 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

MÄSTABLEISTE



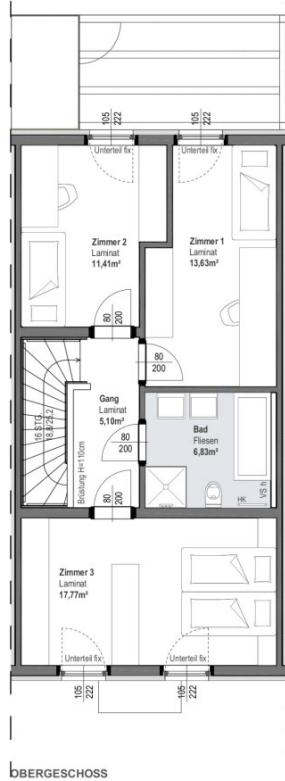
0 1 2 4 6 8 10
M 1:200 bei Ausdruck auf A4
15.1



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 Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die den Plänen vorliegenden Zusatzmessungen sind Rohmaße und müssen nach der Realisierung abweichen. Nachtraglich Zusatzmaße abweichen. Abweichungen von Plänen und Posten nach Erfordernis. (Weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die Pläne sind ohne Maßstab verfasst und müssen nach der Realisierung abweichen. Die Pläne sind schriftlich dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsrechte der Kennzeichnung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

LEGENDE
 ☐ Rev.-Offnung Schmutz -> Regenwasser
 PV - Panoptheke
 FD - Fensterdichtung
 AR - Abstellraum
 TR - Technikraum
 VM - Waschmaschine/Trockner
 LÜ - Lüftung
 KS - Kühltechnik
 HK - Heiztechnik
 VS - Vorzuschale
 OK - Oberkante
 UK - Unterkante

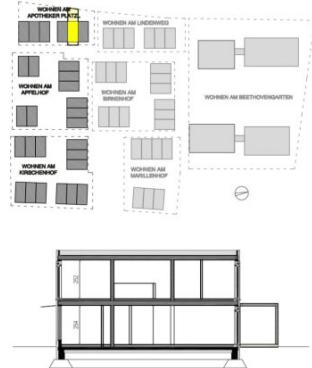
A-1060 Wien, Barnabitengasse 8/Stg.2/1
 T +43 1 523 26 05 F +43 1 523 26 05-15
 office@p-arch.at www.f-p-arch.at



Raiffeisen
WohnBau



WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ
SCHLOSSSTRASSE 5/27

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,92 m ²
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,74 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 113,66 m ²
TERRASSE	ca. 11,30 m ²
GARTEN	ca. 29,83 m ²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m ²
LAGERBOX - LB	ca. 3,28 m ²
RAUHMÖHE	EG ca. 2,54m; OG ca. 2,52 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH



Architektur



MÄSTABLEISTE 0 1 2 3 4 5
M 1:100 bei Ausdruck auf A4
15.1



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 Wohnungsgrößen können sich durch die Dekomöglichkeiten geringfügig ändern. Die den Plänen vorliegenden Abmessungen sind nur als Orientierung und nicht nach den Rechtsvorschriften abgestimmt. Nach Abschluss der Zusätzliche abgenommenen Decken und Pultdecken nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankonzepte. Änderungen vorbehalten. Die Pläne sind ohne Maßstab und ohne Maßstabangabe. Die tatsächlichen Abmessungen der Räume können von den hier dargestellten und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsrichtlinien der Kennzeichnung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

LEGENDE

□	Rev.-Öffnung Schmutz - / Regenwasser	LÜ	Lüftung
PH	Panspetthele	KS	Kühlschrank
Fl	Fliesenbelag	HK	Hochschrank
AR	Abläuftraum	VS	Vorratschale
TR	Technikraum	OK	Oberkante
WM	Waschmaschine/Trockner	UK	Unterkante

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

Gneixendorf/Krems, ein schöner Ort zu Leben!

Das hier angebotene 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 - diese ist idealerweise mit einer Pergola ausgestattet!

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 begehbarer 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. 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:

- Doppelbettenschlafzimmer mit integrierbarer begehbarer 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

KAUFPREIS JETZT!

***WEIHNACHTSAKTION:**

Reihenhaus Nr. 27 (belagsfertig): € 413.000 anstatt € 468.200

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

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