

**EINMALIGE WEIHNACHTSAKTION - Leben im Herzen der  
Wachau - provisionsfrei, schlüsselfertig, in  
Krems-Gneixendorf - Eckreihenhaus inklusive Parkplatz**



**Objektnummer: 6418/486**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Gneixendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</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>	84,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,42
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

T +43 2275  
H +43 2664

Gerne stehe  
Verfügung.





**Prok. Daniela König  
Immobilienberaterin**

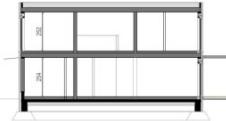
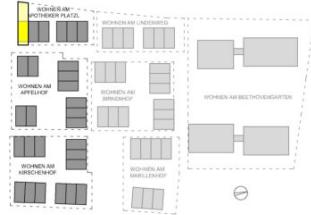
**0664 386 55 02  
dk@acacio.at**



**ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48/Stg. 1  
A-3451 Pixendorf  
Tel.: 02275 42026-14  
E-Mail: [dk@acacio.at](mailto:dk@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)**



WOHNHAUSAUFLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ  
SCHLOSSSTRASSE 5/23

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



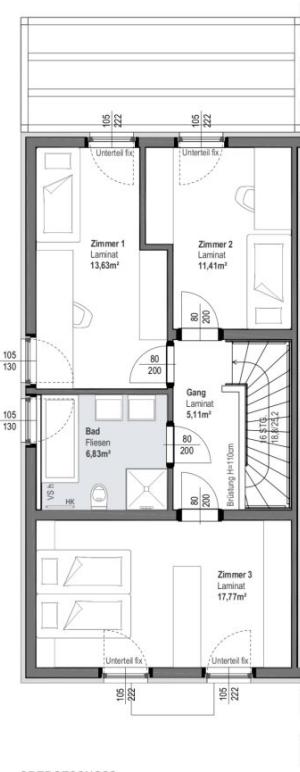
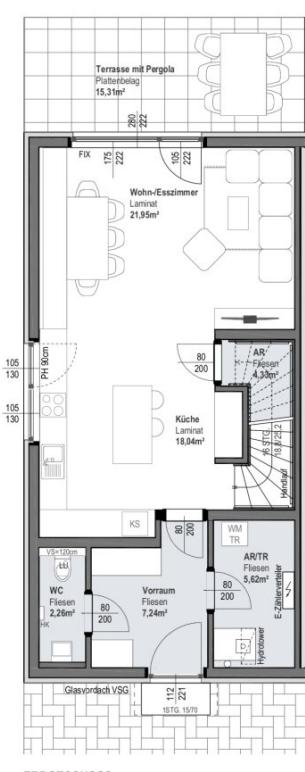
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die auf den Plänen vorliegenden Abmessungen sind Rohabmessungen und nicht die Baubemaßungen (Abstandswand bis Nachbarwand). Nachtraglich erlaubte Zusätzliche Abmessungen und Positionen nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die Pläne sind als technische Zeichnungen verfasst und können nicht als Rechtsgrundlage dienen. Die Pläne sind schriftlich dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsrechte der Käuferpartei entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

LEGENDE  
 ○ Rev.-Offnung Schmutz -/- Regenwasser  
 Pw Panopthole  
 FD Dachabflussleitung  
 AR Abstellraum  
 TR Technikraum  
 VM Waschmaschine/Trockner

LÜ Lüftung  
 KS Kühltechnik  
 HK Heiztechnik  
 VS Vorantrichtschale  
 OK Oberkante  
 UK Unterkante  
 F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 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

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

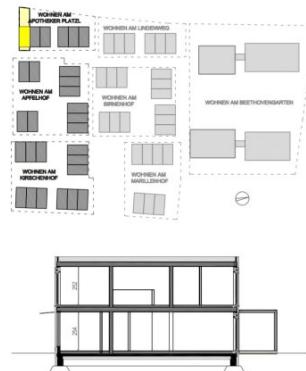




Raiffeisen  
WohnBau



WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

WOHNEN AM APOTHEKER PLATZ  
SCHLOSSSTRASSE 5/23

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

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH



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](http://www.f-p-arch.at)

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 lasten ggf. Bau- und Ausstattungsberechnung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen angeführten Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Raumhöhe bestimmt. Die Raumhöhen erfordern eine Zonenabstufung. Die Raumhöhe kann durch den Zonenabstand erhöht werden. Erforderlich (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die Preise der Außenanlagen kann von der eingeschätzten Preiszone abweichen. Die Böschungen sind schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Raumausmaße der Grundrissplanung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlichen angeführten Position unterscheiden.

LEGENDE

—	Rev. Öffnung Schmutz - / Regenwasser
PH	Perspektivlohe
Fl	Fließrichtung
AR	Abstellraum
TR	Technikum
WM	Waschmaschine/Toekner

LÜ	Lüftung
KS	Küchenschrank
HK	Hochschrank
V5	Voransatzschale
OK	Oberkarre
UK	Unterkante

# 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 m<sup>2</sup>.

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 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 begehbarer 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.85m<sup>2</sup>) 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

**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