



Gneixendorf  
Schloßstraße 5  
3500 Krems an der Donau  
**Qualität, auf die Sie bauen können.**

# GNEIXENDORF, SCHLOSSSTRASSE 5 / SCHLOSSSTRASSE 5 / TOP 9

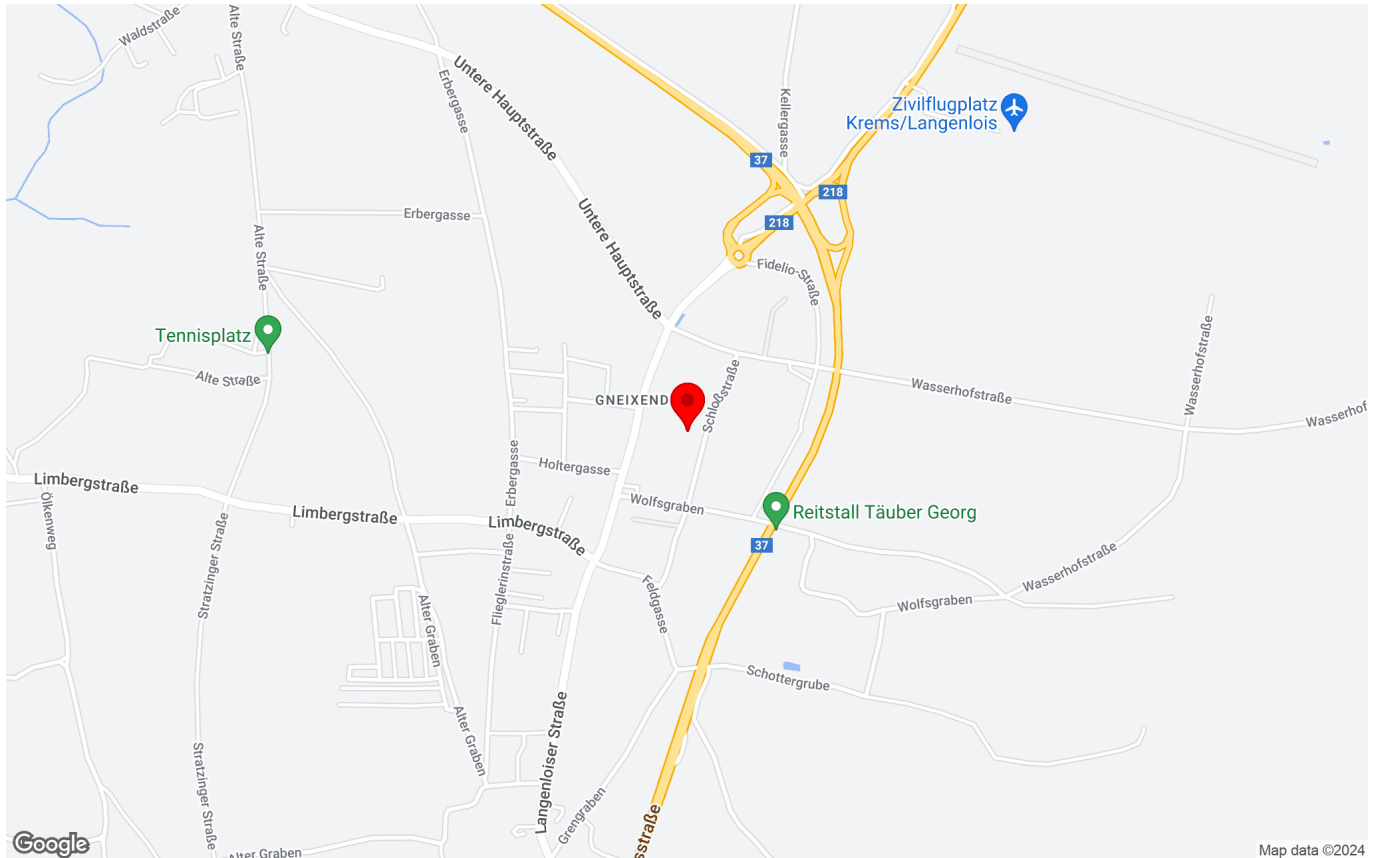
3500 Krems an der Donau



**QUALITY LIVING IN ZAUBERHAFTER GRÜNLAGE. |  
RESERVIERUNG MÖGLICH | ALLE ANGABEN INDIKATIV**

Objektnummer:	<b>12413</b>
Anzahl Zimmer:	<b>5</b>
Wohnfläche:	<b>142,54 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>671.700,00 €</b>
Status:	<b>In Planung</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

In einer lebenswerten Stadt am Land zu wohnen, viel Grün und ausgesprochen familienfreundlich.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> im Zentrum von Krems-Gneixendorf. Geplant sind Doppelhäuser und Reihenhäuser mit Eigengärten, 4 bis 5 Zimmern und einer Wohnnutzfläche von ca. 114 bzw. 142 m<sup>2</sup> sowie 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit einer Größe von rund 34 bis 90 m<sup>2</sup> und Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen und Terrassen. Das Beethovenhaus und auch Schloss Wasserhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Areal liegt eingebettet zwischen Weingärten, die der Umgebung mit ihren gepflegten Einfamilienhäusern ihren idyllischen Charakter verleihen.

Gneixendorf als Stadtteil von Krems liegt auf einer leichten Anhöhe. Von hier eröffnet sich ein wunderbarer Blick auf Stift Göttweig und das Donautal. Gneixendorf steht insbesondere bei Familien als Zuzugsort hoch im Kurs. Die Liegenschaft befindet sich unweit der Gneixendorfer Hauptstraße mit dem alten Dorfkern. Dort laden kleine Läden wie eine Bäckerei,

gemütliche Gasthäuser und traditionelle wie trendige Heurige zum kulinarischen Genuss und zur Entspannung ein. Unmittelbar südlich der Liegenschaft ist ein städtischer Kindergarten. Die Kremser Einkaufszentren sind nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso das Stadtzentrum mit all seiner Infrastruktur.

Gerne merken wir Sie bei Interesse unverbindlich vor!

**Lassen Sie sich die NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG nicht entgehen!** Mehr Informationen zu Ihren individuellen Fördermöglichkeiten finden Sie hier: [Förderung für Eigenheime](#).

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung: © JamJam; [Planungsänderungen vorbehalten!](#)



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

3500 Krems an der Donau / Gneixendorf, Schloßstraße | Quality Living in zauberhafter Grünruhelage. | Beliebte Kremser Wohngegend in sonniger Plateaulage | hochwertige Ausstattung | zukunftsicheres Wohnungseigentum | Foto: © Stadt Krems | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## KUNST & WOHNEN

---

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

## ECKDATEN

---

Objektart:	<b>Haus</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Baujahr:	<b>2025</b>
Anzahl Zimmer:	<b>5</b>
Wohnfläche:	<b>142,54 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>33,01 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>40,42 m<sup>2</sup></b>
Bäder:	<b>2</b>
WC:	<b>3</b>
Böden:	<b>Laminat</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>671.700,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

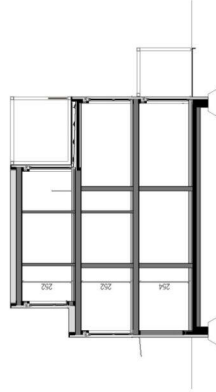
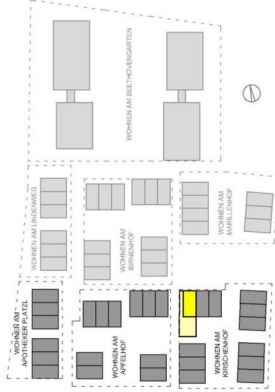
---

Laminat, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Flachdach, Fertigteil, Schlüsselfertig mit Bodenplatte, Doppel- / Mehrfachverglasung

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 31,6 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A++ 0,42</b>



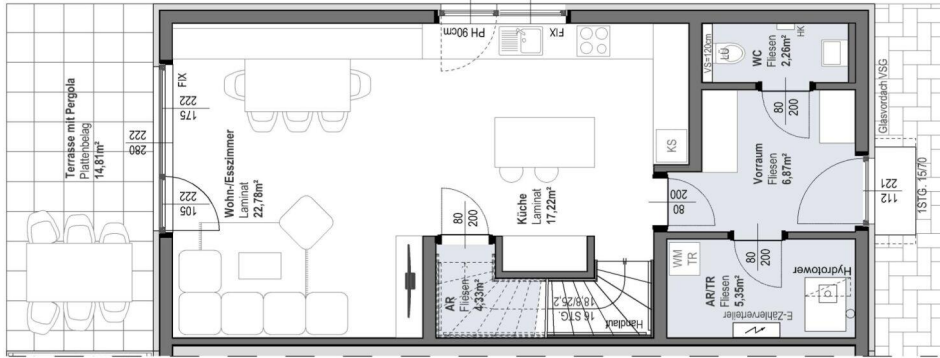
SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

**WOHNEN AM KIRSCHENHOF  
SCHLOSSSTRASSE 5/9**

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,81 m²
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,23 m²
WNF DACHGESCHOSS	ca. 29,50 m²
WOHNUTZFLÄCHE GES.	ca. 142,54 m²
TERRASSE EG	ca. 14,81 m²
DACHTERRASSE	ca. 18,20 m²
GARTEN	ca. 40,42 m²
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m²
LAGERBOX - LB	ca. 4,65 m²
RAUMHÖHE EG ca. 2,54m; OG-DD ca. 2,62 m	



15.11.2023



ERDGESCHOSS

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

**LEGENDE**  
 ○ Rev.-Öffnung Schmezz- / Regenwasser  
 LO Lüftung  
 KS Kofelchrank  
 PH Parapetabahn  
 KK Kofelkörper  
 AR Abwasser  
 OK Oberkannte  
 WM Wärmeschwächer  
 TR Tür

**F + P ARCHITEKTEN** ZT GMBH  
 A-1060 Wien, Barmhildergasse 9/51g.2/1  
 T +43 1 523 26 05 F +43 1 523 26 05-15  
 office@fp-arch.at www.fp-arch.at

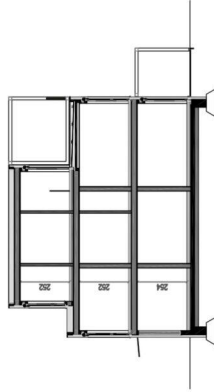
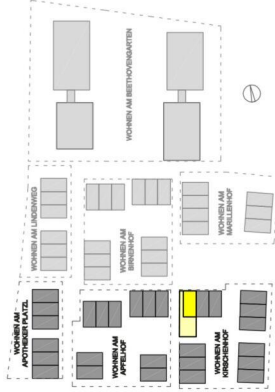


ERDGESCHOSS

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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Böden und Wände müssen mit der vorgesehenen Ausstattung für gelagerte Bauteile und Ausrüstungsgegenstände ausgestattet werden. Die Bauteile und Ausrüstungsgegenstände können nach durch die Darstellung gezeigter Größe, die in den Plänen vorhandenen Abmessungen und Rohrbaumale und nicht für die Ausführung von Bauteilen und Ausrüstungsgegenständen sind. Die Ausführung der Bauteile und Ausrüstungsgegenstände ist der Verantwortung des Bauherrn vorbehalten. Die Position der Außengeräte kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Bödenhöhen sind schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionshöhen der Knaufleitungen entsprechen dem derzeitigen Baugrubenstand und können sich vor der finalen Baugrubenarbeiten Position unterscheiden.



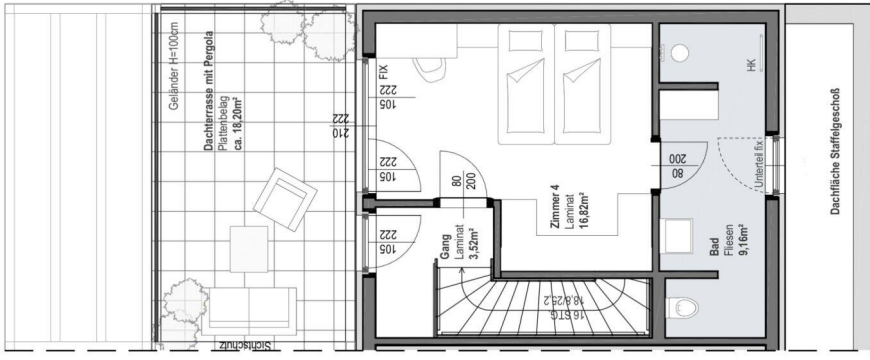


SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

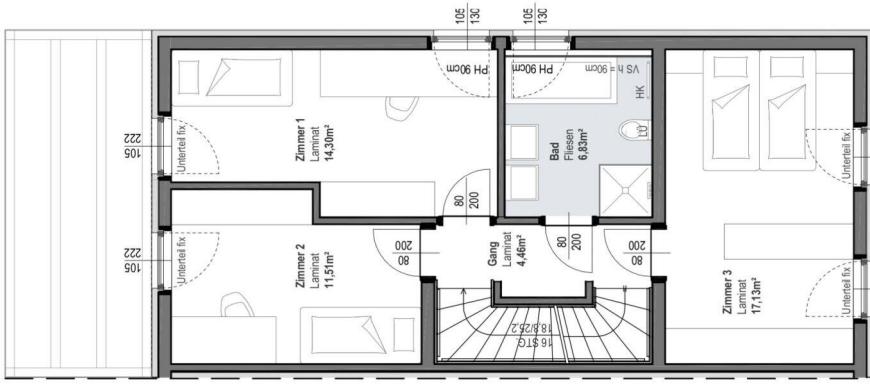
**WOHNEN AM KIRSCHENHOF  
SCHLOSSSTRASSE 5/9**

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,81 m <sup>2</sup>
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,23 m <sup>2</sup>
WNF DACHGESCHOSS	ca. 29,50 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 142,54 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG	ca. 14,81 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	ca. 18,20 m <sup>2</sup>
GARTEN	ca. 40,42 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-DD ca. 2,52 m	

MAßSTABLEISTE 0 1 2 3 4 5  
 M 1:100 bei Ausdruck auf A4  
 N  
 15.11.2023



DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

**F + P ARCHITEKTEN** ZT GMBH  
 A-1060 Wien, Barrabitegasse 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

**F + P**  
 ARCHITECTS

**LEGENDE**  
 ○ Rev.-Öffnung Schmutz- / Regenwasser LU Lüftung  
 PH Pausenbox KS Kutschrank  
 PH Pausenbox HK Heizkörper  
 A1 Aufzugschacht  
 TR Technikraum  
 WM Waschlöscher/Froster  
 UK Uferkante

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Verkaufs und können nur als Vorschlag, Beispiel, Skizze und sonstige Ausstattung zum gültigen Bau- und Ausführungsbescheid. Die Baum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorzunehmenden Abmessungen sind Rohabmaße und nicht für die Ausführung maßgebend. Die Ausführung der Bauteile ist nach den üblichen Regeln der Baukunst vorzunehmen. Die Position der Außenangabe kann von der eingeschriebenen Position abweichen. Die Börsennotierte sind schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsschritte der Konstruktion entsprechen dem derzeitigen Baufortschritt und können sich vor der Ausführung entsprechend ändern.



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Petra Gremliza**

Telefon: **+43 1-71601 8241**

E-Mail: **petra.gremliza@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger!



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen-Leasing GmbH.



### **Raiffeisen WohnBau**

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**