

**GUMPOLDSKIRCHEN - SOEBEN FERTIGGESTELLT -
3-Zimmer Premium-Maisonette - Top 8**



Objektnummer: 199396925

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	629.000,00 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreise auf Anfrage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz















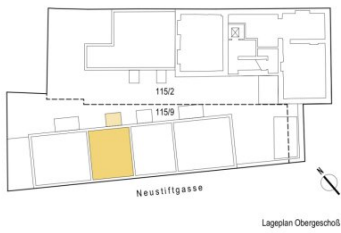
Obergeschoß

Erdgeschoß

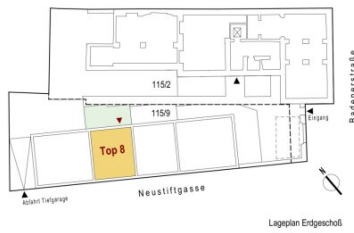
- DK Fensterflügel Drehschloß-Funktion
- D Fensterflügel Dreh-Funktion
- ff Fenster-Fensterkantung
- VSG Verbundverglasung
- SF Schwingflügel-Dachfenster
- Gel. Geländer
- FPH Fertigangestrichene Fenster
- FPH-VT Fertigangestrichene Fußbodenheizung
- E-IT-VT Verteilerkasten Medien / Elektro



5m
Maßstab Grundrisse M 1:100 (A3)



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

Top 8

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	85,72 m²
Lagerraum KG	2,46 m²
Terrasse	6,75 m²
Garten	15,97 m²
Balkon	4,52 m²

Revitalisierung Kremsmünsterhof

Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 18.07.2024

Ein Projekt der: LIDSON GmbH - Wiener Straße 129, 2345 Brunn am Gebirge

Änderungen an der geplanten Wohnanlage vorbehalten, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind und öffentliche Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Nutzungs- und Bauplanen sind Checklisten und können sich - wie auch die Raumangabe - nach dem Stand der Planung (Vorabzug) - gestalterische Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Baugabe, Gelände, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Teilplanen im Zuge der Bauführung sind zuzuliegen. Die dargestellte Möblierung ist nur als symbolischer Einrichtungsgegenstand zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. - Normmaße nehmen Formensprache und Architekturstil, Türeinteil und Bauteile, beidseitig im angegebenen PH / FPH bezeichnet die Perspektive der Fenster über Fußbodenmaße.

Kremsmünsterhof

Wohnen mit Toskana-Flair



Top 08 1EG + OG

NUTZFLÄCHE:	84,48 m ²
TERRASSE:	6,75 m ²
GARTEN:	16,33 m ²
BALKON:	4,52 m ²
VR	3,38 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnküche	35,64 m ²
AR	3,19 m ²
Gang	1,21 m ²
Zimmer 1	17,14 m ²
AR	1,90 m ²
Zimmer 2	11,51 m ²
Bad/WC	8,98 m ²

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Dieser dreidimensionale Vermarktungsplan ist nicht bindend und dient in erster Linie als Unterstützung für die räumliche Vorstellung. Dargestellte Farben, Materialien und Oberflächen können sich im Zuge der Errichtung noch marginal ändern und in der Realität anders wirken als hier visualisiert. Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

KREMSMÜNSTERHOF - ALT & NEU - HOLZBAUWEISE - WELLNESSBEREICH MIT DESIGNER-SAUNA - WEINVERKOSTUNGSRAUM

Das Projekt

Vergangenheit trifft Moderne

Inmitten des traditionsreichen Weinorts Gumpoldskirchen umgeben von prächtigen Weingärten wird der historische Kremsmünsterhof revitalisiert.

Hier entstehen bis voraussichtlich Frühling 2024 acht luxuriöse Eigentumswohnungen, die dem architektonischen Erbe aus historischen Zeiten neues Leben einhauchen. Besonderer Fokus wird dabei auf den Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz gelegt. Gleichzeitig wird das Gebäude zeitgemäß interpretiert, auf den neuesten Stand der Technik gebracht und mit modernem Design versehen. Das Projekt ist ein lebendiges Zeichen für die gelungene Symbiose aus vergangener Tradition und modernem Luxus.

Highlights:

- 8 moderne Wohnungen
- 1 ebenerdiges Geschäftslokal
- 3-4 Zimmer mit 84 - 213 m²
- 10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wellnessbereich mit Designer-Sauna im Gewölbekeller
- Weinkeller im Gewölbekeller

- nachhaltige Pellets-Heizung
- Garten, Terrassen und Balkone
- idyllische Grünruhelage
- attraktive Raumhöhen bis zu 4,19 m

Lage

Ein Refugium mit Toskana-Flair

Mit der Sanierung des Kremsmünsterhof bietet sich die seltene Gelegenheit einer exklusiven Wohnadresse im Zentrum von Gumpoldskirchen – dem Weinort in der Thermenregion am Fuße des Anningers.

Die Geschichte von Gumpoldskirchen reicht bis ins 12. Jahrhundert zurück, den Namen erhielt der Ort vom Domprobst "Gumpold von Passau". An den Osthängen des Anningers wurde bereits in vorgeschichtlicher Zeit Wein angebaut, schon die Römer erkannten die hier vorherrschenden optimalen Voraussetzungen für den Weinbau. Ab dem Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Gumpoldskirchen schließlich zu einem der bedeutendsten Weinbaugebiete Österreichs. Aber nicht nur die ausgezeichneten Weine, auch die sanften Hügel und das milde Klima erinnern an die idyllische Landschaft der Toskana. Der Blick aus dem Fenster gleicht einem Tagtraum von der norditalienischen Kulturregion und lockt ins Freie: genießen Sie die herrliche Umgebung bei ausgedehnten Spaziergängen auf den Wanderwegen durch die Weingärten oder verausgaben Sie sich bei einer sportlichen Mountainbike-Tour am nahegelegenen Anninger im Wienerwald. Genießer:innen können ihre Gaumen bei einem der zahlreichen Weingüter in der Gegend in und um Gumpoldskirchen verwöhnen.

In bester Lage, umgeben von Weingärten, vielfältigen Gastronomiebetrieben und der Naturidylle Wienerwald, genießen Sie die Atmosphäre eines kleinen Orts mit knapp 4.000 Einwohner:innen und bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung – sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz sowie auch an das Straßennetz. Durch die Nähe zu den historischen Altstädten Mödling und Baden und der nur 20 Kilometer entfernten Metropole Wien ist die Lage dieser Traumimmobilie einfach unschlagbar.

- Supermarkt: 10min (zu Fuß) / 3min (Auto)
- Bahnhof: 12min (zu Fuß) / 3min (Auto)
- Bank & Trafik: 7min / 2min
- Volksschule & Musikmittelschule: 6min / 2min
- Apotheke (Traiskirchen & Guntramsdorf): jeweils 7min (Auto)

Das Haus

So einzigartig wie Ihr Lebensstil

Der denkmalgeschützte, historische Altbau am Rande der Weinstraße hat seine Wurzeln im 15. Jahrhundert. Die geschichtsträchtige Bausubstanz bleibt erhalten und wird mit modernster Technik und hochwertigen Materialien luxussaniert und um einen modernen Bauteil in Holzbauweise ergänzt.

Im Kremsmünsterhof entstehen insgesamt acht Wohneinheiten zwischen 84 und 213m² mit 10 PKW-Stellplätzen sowie ein ebenerdiges Geschäftslokal, das direkt von der Straße zugänglich ist. Sechs dieser acht Wohneinheiten werden als Maisonette-Wohnungen ausgeführt. Eine Wohnung im ersten Obergeschoss wird vollständig auf einer Ebene errichtet und ist somit komplett barrierefrei. Das Dachgeschoss wird als Penthouse mit großzügigen und offenen Räumen ausgebaut. Das bestehende Kellergewölbe wird ebenfalls aufwendig saniert und barrierefrei über den Aufzug erschlossen. Neben den PKW-Stellplätzen und Einlagerungsräumen entstehen hier zusätzlich eigene Weinkellerabteile für jede Wohneinheit sowie ein Verkostungsbereich – ein außergewöhnliches Ausstattungselement, das dem umgebenden Weinbaugebiet nur gerecht wird. Geplant sind weiters sowohl ein Wellnessbereich mit Designer-Sauna sowie ein Weinverkostungsraum im historischen Gewölbekeller.

Ausstattung/Interieur

Elegante Fusion aus Alt und Neu

Der Kremsmünsterhof verbindet auf elegante Weise historische Bauteile mit zeitgemäßen Elementen. Das Design ist hochwertig und luxuriös gestaltet, während bei der Sanierung des Altbaus sowie bei der Errichtung des Neubauteils viel Wert auf Nachhaltigkeit in Bauweise und Nutzung gelegt wird: Der Anbau in Holzbauweise ist nicht nur durch den nachwachsenden Rohstoff Holz besonders umweltfreundlich, auch in der Nutzung besticht diese Bauweise durch hohe Energieeffizienz und optimales Raumklima. Die Wärmebereitstellung für Heizung und Warmwasser erfolgt für das gesamte Gebäude mittels zentraler Pellets-Heizung.

Das durchdachte Design-Konzept zieht sich durch alle Wohneinheiten im Kremsmünsterhof: großzügige Grundrisse, hochwertige Ausstattungselemente und hofseitige Freiflächen vermitteln ein luxuriöses und zugleich behagliches Wohngefühl. Ein besonderes Highlight: im Penthouse wird der historische Dachstuhl erhalten und sichtbar in den Wohnraum integriert.

Ansprechende Eichen-Landhausdielen in den Wohnräumen mit Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wohlfühl-Atmosphäre, großflächige Fensterfronten lassen viel Licht in den Wohnbereich. Die Badezimmer mit Marken-Armaturen und großflächigen hellen Keramikfliesen an Böden und Wänden werden zu Ihrer ganz privaten Wellnessoase.

Abgerundet wird das Konzept durch fantastische Freiflächen: Die Maisonettewohnungen verfügen größtenteils über Gärten mit Terrassen im Erdgeschoss und Balkone im Obergeschoss. Die restlichen Wohnungen werden ebenso mit einer Freifläche ergänzt. Die großzügige Dachterrasse des Dachgeschoss-Penthouse bietet einen einmaligen Blick über die Weingärten und Dächer von Gumpoldskirchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap