

# GUMPOLDSKIRCHEN - KREMSMÜNSTERHOF - 3-Zimmer Premium-Maisonette - Top 8



**Objektnummer: 199396926**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Anlegerpreise auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**













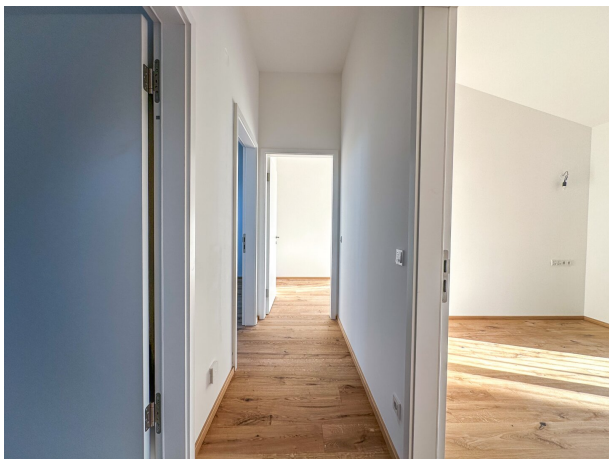


















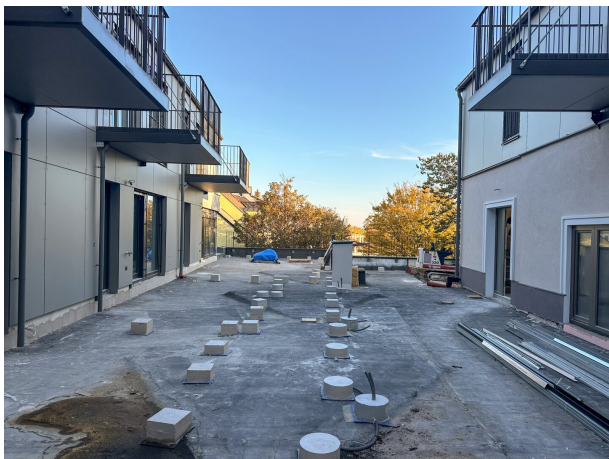








Strensmittehof  
1415-1810  
1811-1812  
1813-1814  
1815-1816  
1817-1818  
1819-1820  
1821-1822  
1823-1824  
1825-1826  
1827-1828  
1829-1830  
1831-1832  
1833-1834  
1835-1836  
1837-1838  
1839-1840  
1841-1842  
1843-1844  
1845-1846  
1847-1848  
1849-1850  
1851-1852  
1853-1854  
1855-1856  
1857-1858  
1859-1860  
1861-1862  
1863-1864  
1865-1866  
1867-1868  
1869-1870  
1871-1872  
1873-1874  
1875-1876  
1877-1878  
1879-1880  
1881-1882  
1883-1884  
1885-1886  
1887-1888  
1889-1890  
1891-1892  
1893-1894  
1895-1896  
1897-1898  
1899-1900  
1901-1902  
1903-1904  
1905-1906  
1907-1908  
1909-1910  
1911-1912  
1913-1914  
1915-1916  
1917-1918  
1919-1920  
1921-1922  
1923-1924  
1925-1926  
1927-1928  
1929-1930  
1931-1932  
1933-1934  
1935-1936  
1937-1938  
1939-1940  
1941-1942  
1943-1944  
1945-1946  
1947-1948  
1949-1950  
1951-1952  
1953-1954  
1955-1956  
1957-1958  
1959-1960  
1961-1962  
1963-1964  
1965-1966  
1967-1968  
1969-1970  
1971-1972  
1973-1974  
1975-1976  
1977-1978  
1979-1980  
1981-1982  
1983-1984  
1985-1986  
1987-1988  
1989-1990  
1991-1992  
1993-1994  
1995-1996  
1997-1998  
1999-2000  
2001-2002  
2003-2004  
2005-2006  
2007-2008  
2009-2010  
2011-2012  
2013-2014  
2015-2016  
2017-2018  
2019-2020  
2021-2022  
2023-2024  
2025-2026  
2027-2028  
2029-2030



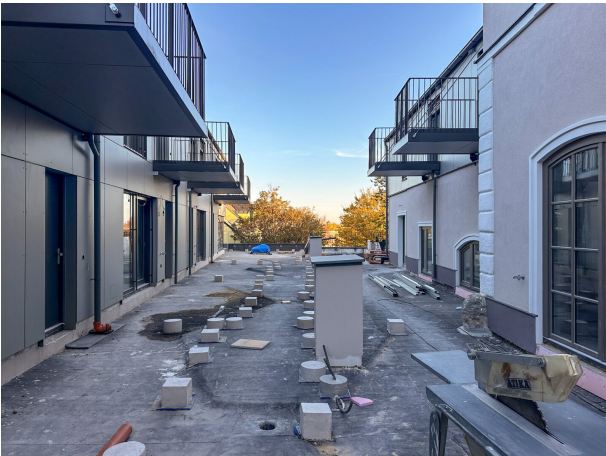






























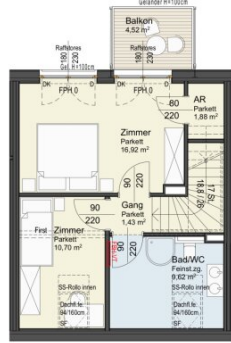












Obergeschoß

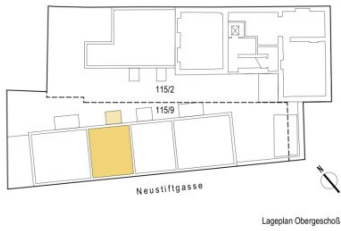


Erdgeschoß

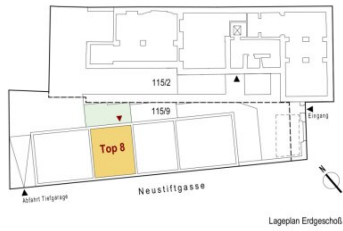
- DK Fensterflügel Drehkip-Funktion
- D Fensterflügel Dreh-Funktion
- VSG Fenster-Verriegelung
- ft Verbundicherheitzglas
- VSG Schwingflügel Dachflächenfenster
- SF Schwingflügel Dachflächenfenster
- Gel. Geländer
- FPH Fertigangehörige Fenster
- FPH-VT Verteilerkasten Fußbodenheizung
- E-I-T-VT Verteilerkasten Medien / Elektro



5m  
Maßstab Grundrisse M 1:100 (A3)



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

### Top 8

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	85,72 m <sup>2</sup>
Lagerraum KG	2,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,75 m <sup>2</sup>
Garten	15,97 m <sup>2</sup>
Balkon	4,52 m <sup>2</sup>

### 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 allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Realisierung kann sich aus behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Wohnungs- und Bauplanungen sind China-Angebote und können sich - wie auch die Raumkonzepte - nach dem Stand der Planung (Vorstudie) - gestalterische Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Baugenehmigung, Elektrik, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Transport im Zuge der Bauführung sind zulässig. Die detaillierte Maßstab- und Ausstattungsbeschreibung ist zu entnehmen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Normale, normale Fensterrahmen und Architekturmöbel, Türrahmen sind zu beachten, beides in cm angegeben. PH / FPH bezeichnet die Perspektivhöhe der Fenster über Fußbodenniveau.



# Kreismünsterhof

*Wohnen mit Toskana Flair*



## Top 08 IEG + OG

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

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Baufräger 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 m<sup>2</sup>
- 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 Anninger.

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 213m<sup>2</sup> 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 <1.000m  
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