

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



**Objektnummer: 199396925**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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**

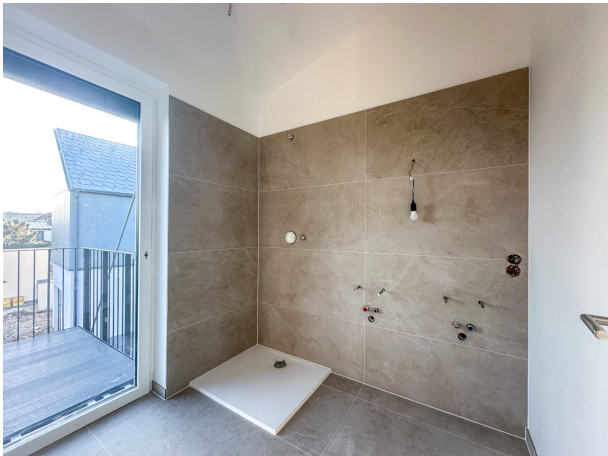


































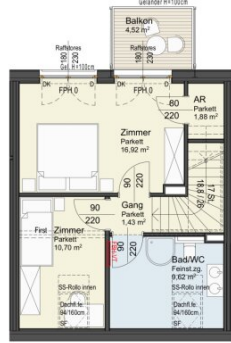




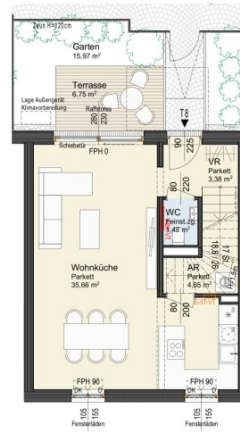








Obergeschoß

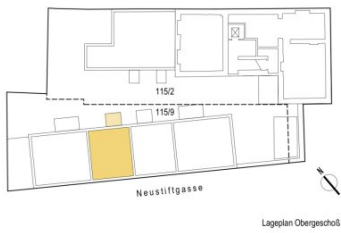


Erdgeschoß

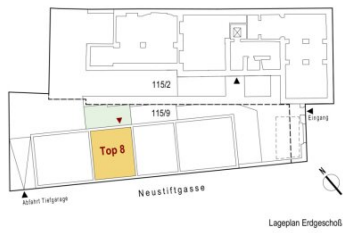
- DK Fensterfüllung Drehtipp-Funktion
- D Fensterfüllung Dreh-Funktion
- ft Fenster-Fensterriegelung
- VSG Verbundverglasung
- SF Schwingfüllung Dachflächenfenster
- Get. Geländer
- FPH Fenster-Fußbodenheizung
- FPH-VT Fenster-Fußbodenheizung
- E-IT-VT Verteilerkasten Medien / Elektro



5m  
Maßstab Grundrisse M 1:100 (A3)



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

### Top 8

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	85,72 m <sup>2</sup>
Lagerraum KG	2,45 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! Baugesetze, Gebührengesetze, Sonder- und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Bau- und Ausschreibungsschreibung zu entnehmen. Transport im Zuge der Ausführung ist zulässig. Die detaillierte Maßstabdarstellung ist nur als symbolischer Einrichtungsplan zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Normale, normale Fensterrahmen und Architekturmöbel, Türrahmen sind Beckstein, beides in cm angegeben. FH / FPH bezeichnet die Perspektive 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