



# Kremsmünsterhof



Wohnen mit Toskana Flair

Badenerstraße 11 | 2352 Gumpoldskirchen

# Inhalt

Projekt	4
Ausstattung	6
Haus	10
Lage	14
Kontakt	18





8 moderne Wohnungen



1 ebenerdiges Geschäftslokal



3-4 Zimmer mit 84 - 213 m<sup>2</sup>



10 PKW-Stellplätze



Nachhaltige Pellets-Heizung



Garten, Terrassen und Balkone



Idyllische Grünlage



Attraktive Raumhöhen bis zu 4,19m

# Vergangenheit trifft Moderne

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

Hier entstehen demnächst 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.



# Elegante Fusion aus Alt und Neu

Der Kremsmünsterhof verbindet auf elegante Weise historische Bauteile mit zeitgemäßen Elementen. Der Anbau in Holzbauweise ist nicht nur durch den nachwachsenden Rohstoff Holz besonders nachhaltig, 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.



## Fußboden

Eichen-Landhausdielen mit Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wohlgefühl-Atmosphäre.

## Fensterfront

Großflächige Fensterfronten lassen viel Licht in den Wohnbereich.



## Badezimmer

Die Badezimmer überzeugen mit Marken-Armaturen und großflächigen hellen Keramikfliesen.



## Freiflächen

Abgerundet wird das Konzept durch fantastische Freiflächen.



# Highlights



Pellets-Heizsystem



Elektrische Raffstores



Weinkellerabteile



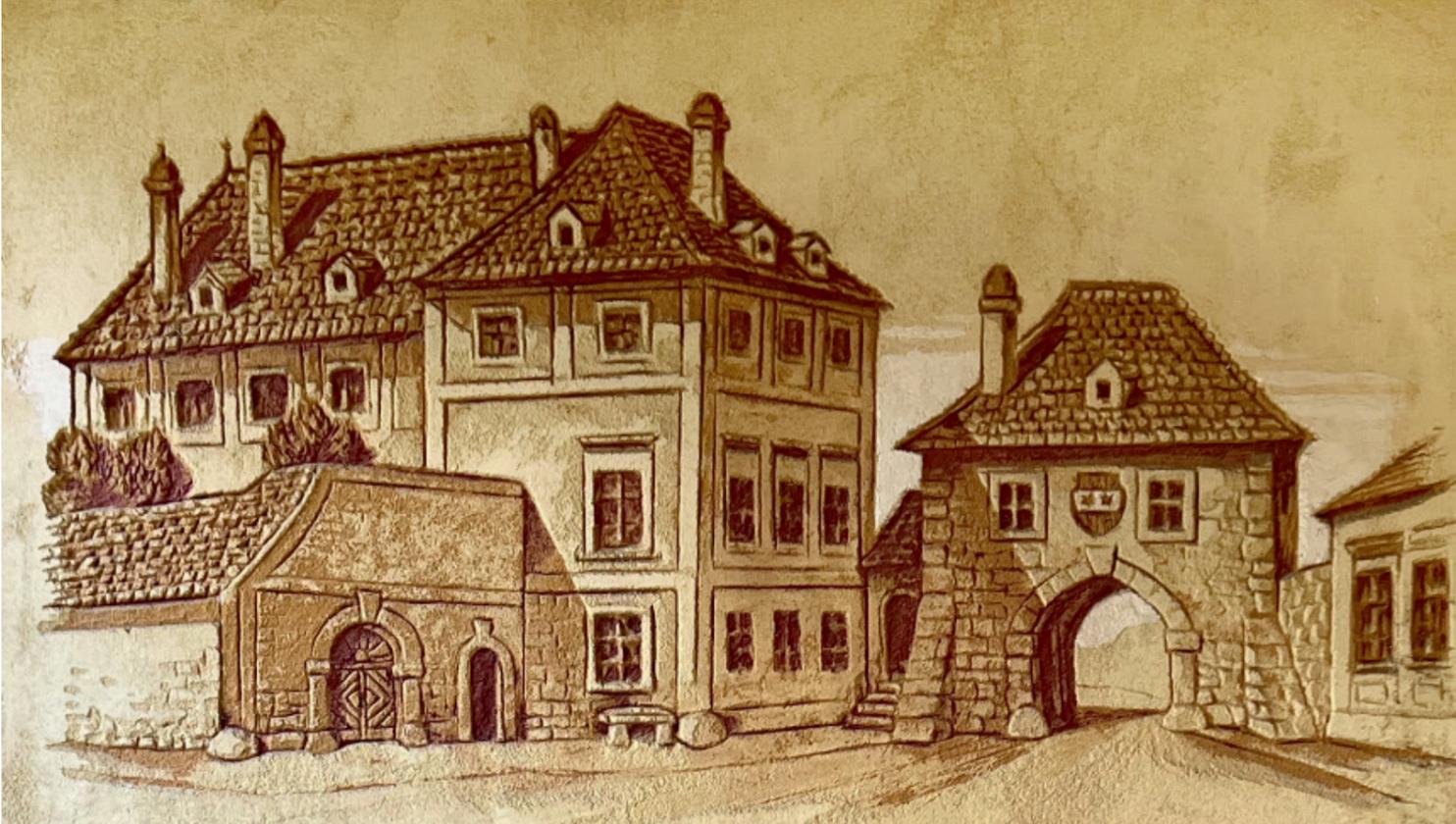
Hochwertige Parkettdielen



Exquisite Sanitärausstattung



Attraktive Raumhöhen



## Kremsmünsterhof-Badner Tor um 1800

1413 wird das Badner Tor erstmalig erwähnt es wurde  
1811 abgerissen. 1511 erwirbt der berühmte Humanist Jo-  
hannes CUSPINIANUS Johann Spießhaimer den Kai-  
ser Maximilian I zum poeta laureatus krönte den Hof-  
den er bis 1566 besaß. 1683 wurde der Hof von den  
Türken niedergebrannt die Bewohner die eben ein  
Schwein schlachteten niedergemetzelt. 1691 erwirbt  
das Benediktinerstift Kremsmünster Oberösterreich  
den Hof in dessen Besitz er bis 1802 blieb. 1802 bis 1812  
kaiser-königlicher Jägerhof. 1812-1918 verschiedene Be-  
sitzer. 1918-1946 Besitzer Ökonomierat Franz Biegler  
Seit 1946 Besitzer Ing. Othmar Thiel.  
1957 RENOVIERT VON O. UND H. THIEL.



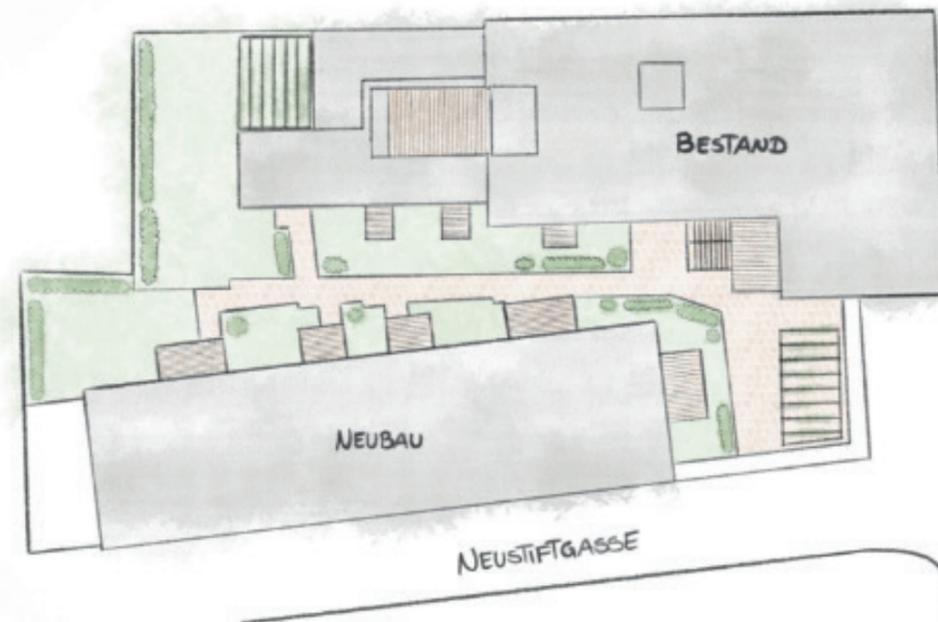
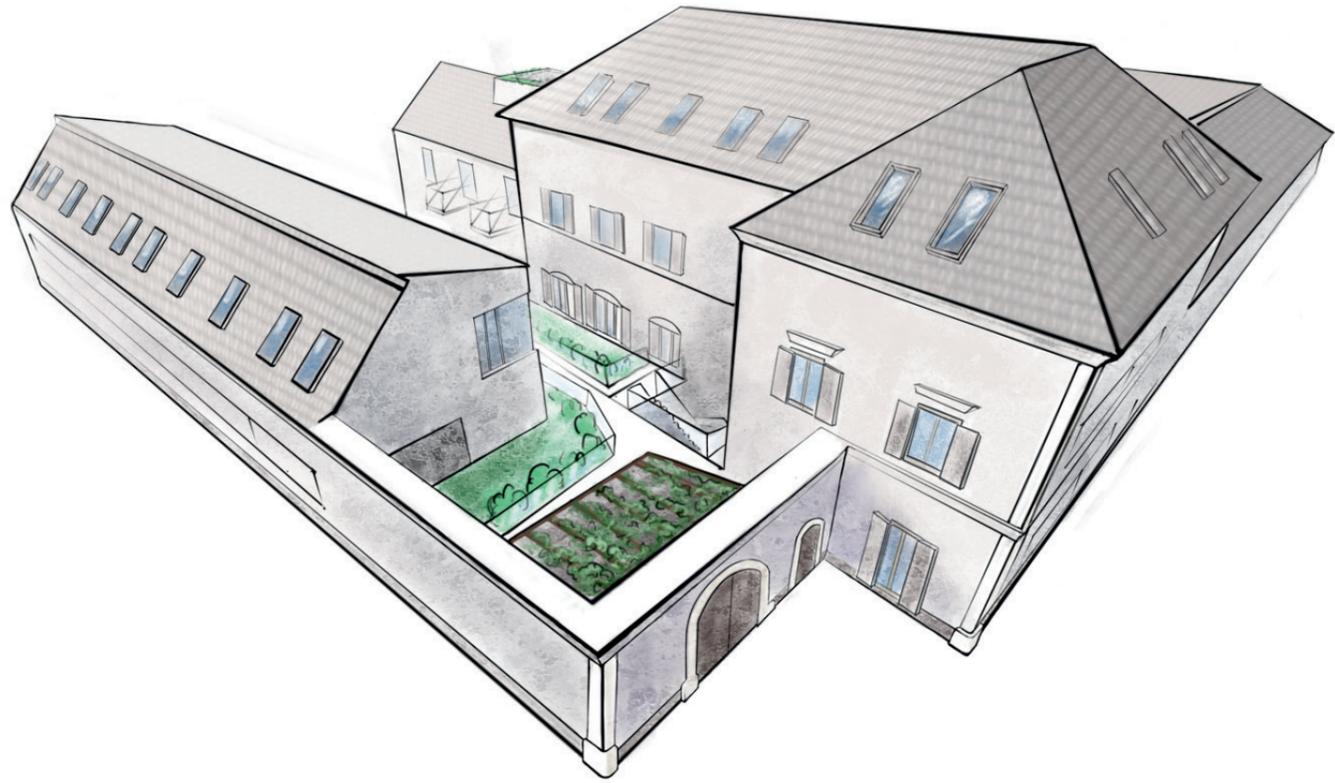
# So einzigartig wie Ihr Lebensstil

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 m<sup>2</sup> und 213 m<sup>2</sup> mit 10 PKW-Stellplätzen sowie ein ebenerdiges Geschäftslokal, das direkt von der Straße zugänglich ist. 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.

Ein weiteres Highlight bildet der exklusiv ausgestattete Wellnessbereich mit Sauna in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten des Kellergeschoßes.







# 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.

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.

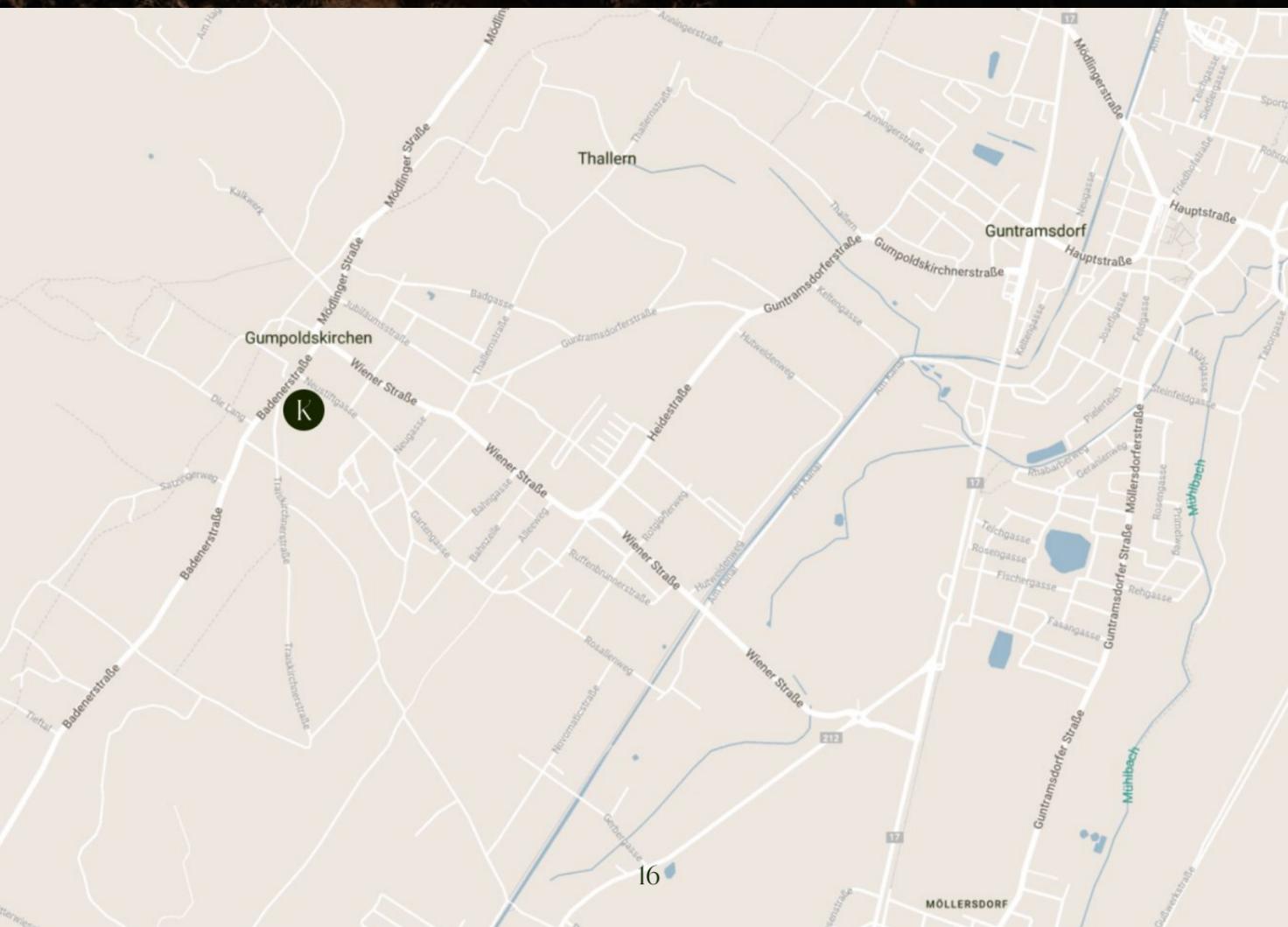
Der Blick aus dem Fenster gleicht einem Tagtraum von der norditalienischen Kulturregion und lockt ins Freie: genießen Sie die herrliche Umgebung bei ausgedehnten Spaziergängen auf den Wanderwegen durch die Weingärten oder verausgaben Sie sich bei einer sportlichen Mountainbike-Tour am nahegelegenen Anninger 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.



→ **Bahnhof**  
12 Min. zu Fuß | 3 Min. mit Auto

→ **Volksschule**  
6 Min. zu Fuß | 2 Min. mit Auto

→ **Bank & Trafik**  
7 Min. zu Fuß | 2 Min. mit Auto

→ **Supermarkt**  
10 Min. zu Fuß | 3 Min. mit Auto

→ **Musikmittelschule**  
6 Min. zu Fuß | 2 Min. mit Auto

→ **Apotheke**  
7 Min. zu Fuß

# Kontakt

Wohnen mit Toskana Flair - fragen Sie jetzt an.

Ein Projekt von

**LIDSON**

Lidson GmbH  
Wiener Straße 129  
2345 Brunn am Gebirge

Vermarktung durch

**realconstruct**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Herr Ing. Dominic Lorenz  
T: +43 1 997 72 90  
E: kremsmuensterhof@real-construct.at

