



Symbolbild

**WEINROSE**  
DIE IMMOBILIE







## Über uns

# Wir schaffen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen.

Das Immobilienprojekt „Weinrose“ wird von CEWE Consult umgesetzt, die sich zum Ziel gesetzt hat, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen. Dabei wird besonderer Wert auf höchsten ökologischen Standard, kreative aber gleichzeitig funktionale Designs und beste Qualität in der Umsetzung der Bauprojekte gelegt.

Insbesondere Familien soll höchster Wohnwert geboten werden, der in Zeiten von rasant steigenden Immobilienpreisen für Viele bei der Anschaffung von Eigenheim kaum noch finanzierbar ist. Durch unsere langjährige Erfahrung kann den Kunden mit der Kombination aus gut durchdachter, funktionaler Planung und hochwertigem Bau ein leistbares Spitzenprodukt angeboten werden.



# Errichtung eines exklusiven Reihenhausprojekts in Brunnkirchen

In absoluter Grün- und Ruhelage, nur wenige Fahrminuten von Krems entfernt errichtet die CEWE Gruppe eine idyllische Reihenhausanlage mit zwei Baukörpern, die in jeweils drei exklusive Wohneinheiten mit Eigengärten aufgeteilt sind. Alle Reihenhäuser werden als Eigentumsobjekte belagsfertig in hochwertiger Ausführung verkauft.

Die Reihenhäuser werden in bester Ziegelmassiv-Bauweise erbaut und besitzen alle einen großzügigen Wohnkeller. Zudem überzeugen sie mit einem wunderschönen, unverbaubaren Blick in angrenzende Weinberge und Gärten. Sonderwünsche von Käufern werden, sofern umsetzbar, gerne berücksichtigt. Ein „Schlüsselfertig-Paket“ kann in unterschiedlichen Ausführungen auf Kundenwunsch gerne angeboten werden.



Symbolbild



## Wohneinheiten

2 Bauteile á 3 Reihenhäuser



## Wohnraum

Jeweils ca. 124 m<sup>2</sup> oder 130 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche zzgl. ca. 60m<sup>2</sup>  
Wohnkeller



## Ziegel-Massivhaus

Je 2 Wohngeschosse  
plus Wohnkeller



## Garten

Je ein privater Eigengarten



## Terrasse

Je eine private Terrasse



## Stellplätze

Je 2 zugewiesene großzügige  
KFZ-Stellplätze









## Brunnkirchen

# Stadtnahes Wohnen im Grünen

Die niederösterreichische Weinbaugemeinde Brunnkirchen befindet sich im Bezirk Krems und ist nur ca. 5km vom Stadtzentrum Krems entfernt. In Donaunähe gelegen ist Brunnkirchen ein äußerst charmanter Vorort, der Anwohnern mit seiner Nähe zur Wachau eine ideale Symbiose aus Erholungsgebiet in Donaunähe und stadtnahem Wohnen bietet. Wunderschöne Fahrradwege entlang der Donau und alle Vorzüge der angrenzenden Wachau Region bieten zahlreiche Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten.





## Besonderheiten



### Fenster und Sonnenschutz

Die 3-fachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit hochwertigen elektrischen Raffstores bieten einen perfekten Sonnen-, Sicht- und Einbruchschutz.



### Belagsfertig

Es besteht die Möglichkeit, den Innenausbau und die Gestaltung des Hauses nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.



### Idyllisches Wohngebiet

Die Häuser befinden sich in einer einzigartigen Lage im malerischen Weingebiet von Krems.



### Luftwärmepumpe

Die hauseigene Luftwärmepumpe bietet ökologische Nachhaltigkeit, niedrige Betriebskosten und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.



### Fußbodenheizung

Alle Geschosse werden über eine Fußbodenheizung beheizt, die eine gleichmäßige und behagliche Temperaturverteilung garantiert.



### Gehobene Bau- & Ausstattungsqualität

Die Ziegelbauweise und Verwendung von Holzbaustoffen garantieren höchste Wohnqualität, optimales Raumklima und dauerhafte Beständigkeit.



### Eigengärten

Die großzügigen, sonnigen Eigengärten erlauben den Einbau von Swimmingpools.



### Wohnkeller

Jedes Haus verfügt über einen großen, privaten Wohnkeller mit Fußbodenheizung, der vielfältig genutzt werden kann.





## Ziegelmassivhaus

Ein Ziegelmassivhaus ist ein qualitativ hochwertiges und langlebiges Produkt mit höchster Wohnqualität.

### Die wesentlichen Vorteile sind:

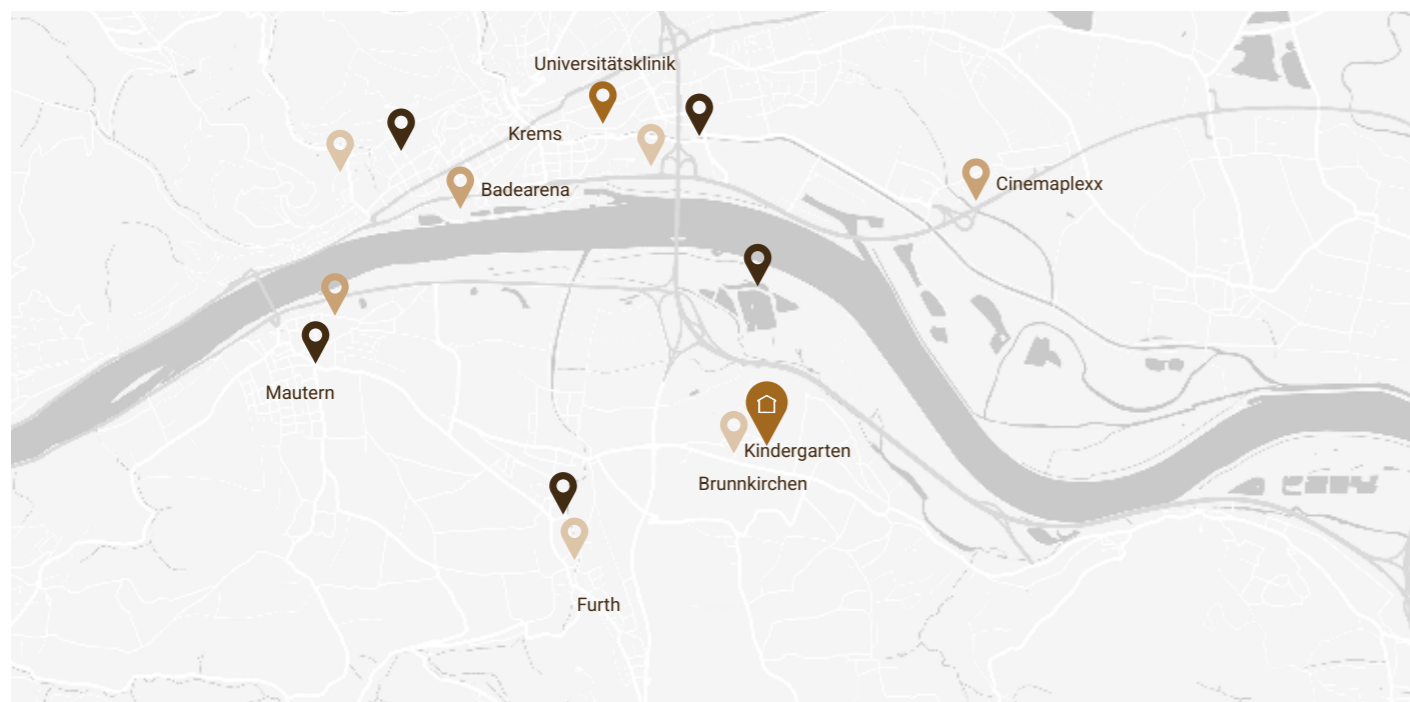
- Angenehmes Raumklima, da Ziegel als schweres Material ein guter Wärme- und Kältespeicher ist. Darüber hinaus können sie dank ihrer diffusionsoffenen Oberfläche Feuchtigkeit leichter aufnehmen und erzielen ein besseres Raumklima, als beispielsweise Betonbauten.
- Langlebigkeit bei hoher Tragfähigkeit und geringem Verschleiß-Risiko.
- Unempfindlichkeit gegenüber Hitze, Frost, Regen, sowie Chemikalien und Ungeziefer.
- Hoher Schallschutz dank Ausführung mit Plan- bzw. Hochlochziegeln.
- Wirtschaftlichkeit dank hoher Beständigkeit und besserem Wiederverkaufswert.
- Ökologisch dank Verwendung von Holz als Naturbaustoff und der energiesparenden Eigenschaften eines Ziegelbaus.







## Die Lage



### Sehr gute Verkehrsanbindung

- Krems Zentrum (~ 5km, Auto ~ 8min)
- Buslinie 446 Krems – Sieghartskirchen (12min Fahrzeit bis Krems)
- Buslinie 479 Traismauer – Furth (5min Fahrzeit bis Furth (Mittelschule))
- Bahnhof Krems (6,2km)



### Supermärkte/Einkaufen

- ADEG Neuwirth (2,5km – Auto 4min)
- zahlreiche weitere Supermärkte in Krems (Spar, Billa, Lidl, etc.) ca. 6km
- Einkaufszentrum Steiner Tor



### Gesundheit:

- Universitätsklinik Krems
- Ärzte/Apotheken/etc. in Krems



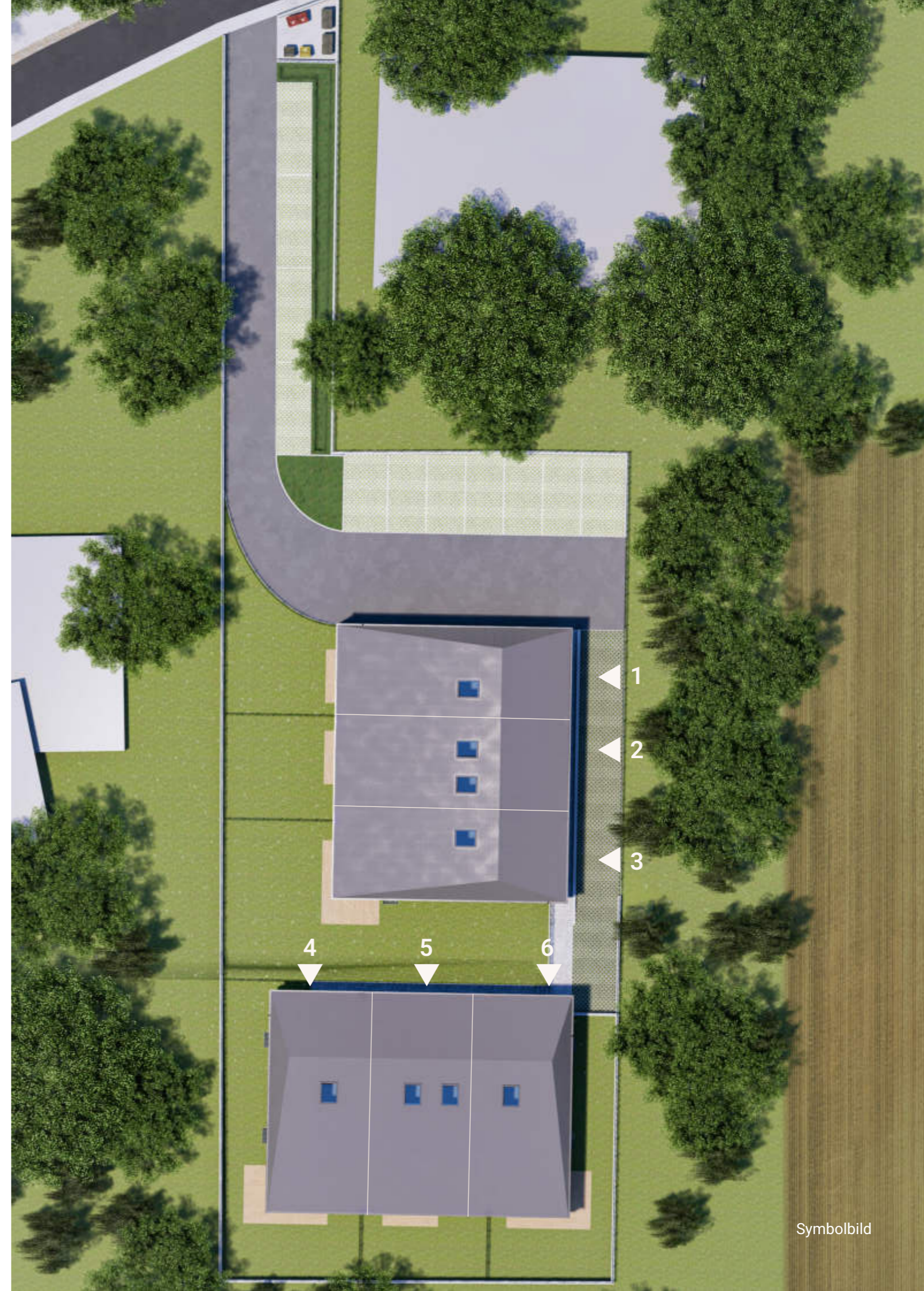
### Freizeit

- Tennisclub UTK Mautern/UTC Krems (~ 6km)
- zahlreiche Heurigen/Weinbauern in unmittelbarer Nähe
- Cinemaplexx Kino (8 km, Auto 8min)
- Badearena Krems (6km)
- Wachau Naturschutz- & Weinbaugebiet (7km)



### Bildung

- Kindergarten Brunnkirchen (300m)
- Volksschule/Mittelschule Furth (3km)
- Volksschule/Mittelschule in Krems (5km)
- BRG Kremszeile (5,4km)
- Fachhochschule IMC Campus Krems (6km)
- Karl Landsteiner Privatuniversität (5,5km)
- Danube Private University (DPU) (7km)

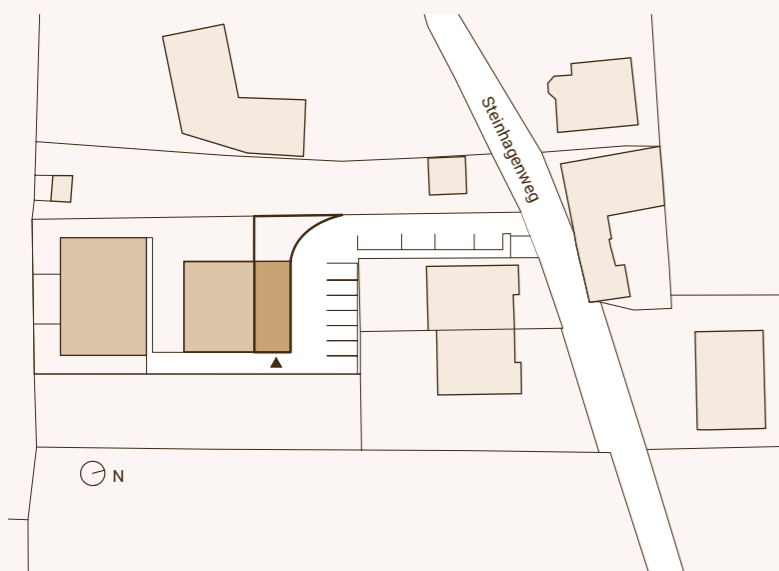




# Pläne

## Top 1

### Lage



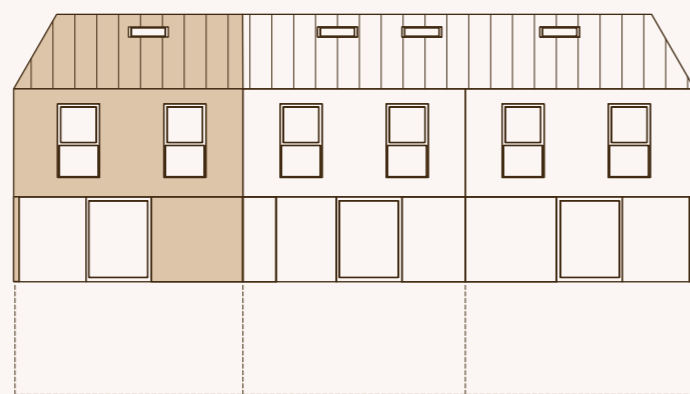
### Flächen

Wohnnutzfläche	124,38 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	59,01 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	9,58 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	57,89 m <sup>2</sup>

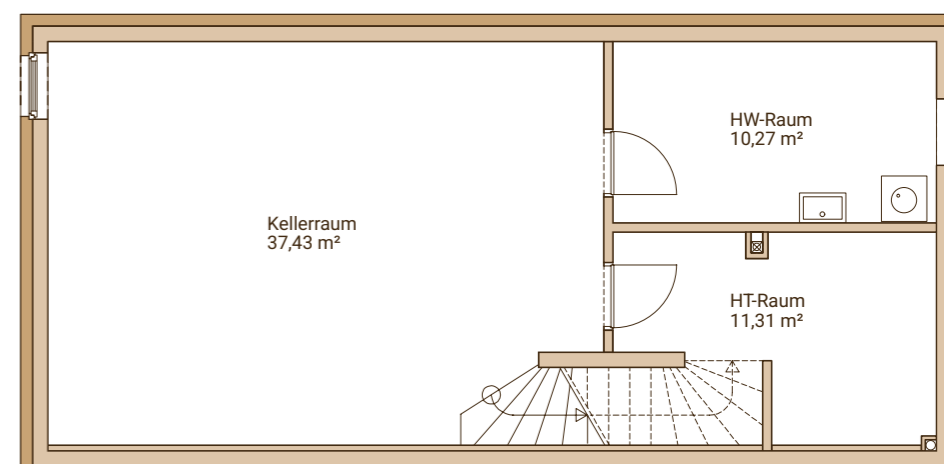
### Ansicht Ost



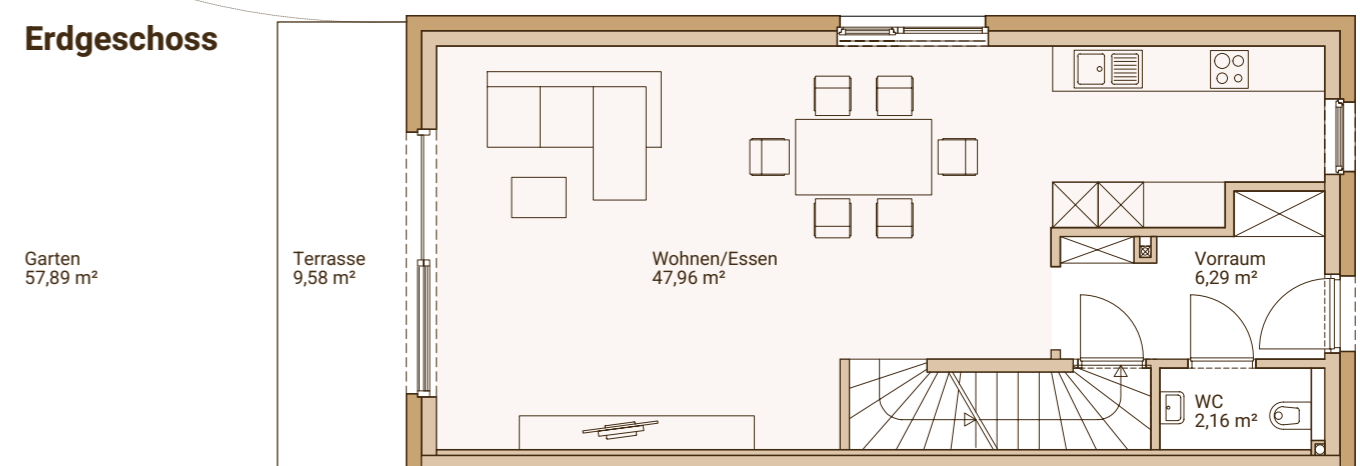
### Ansicht West



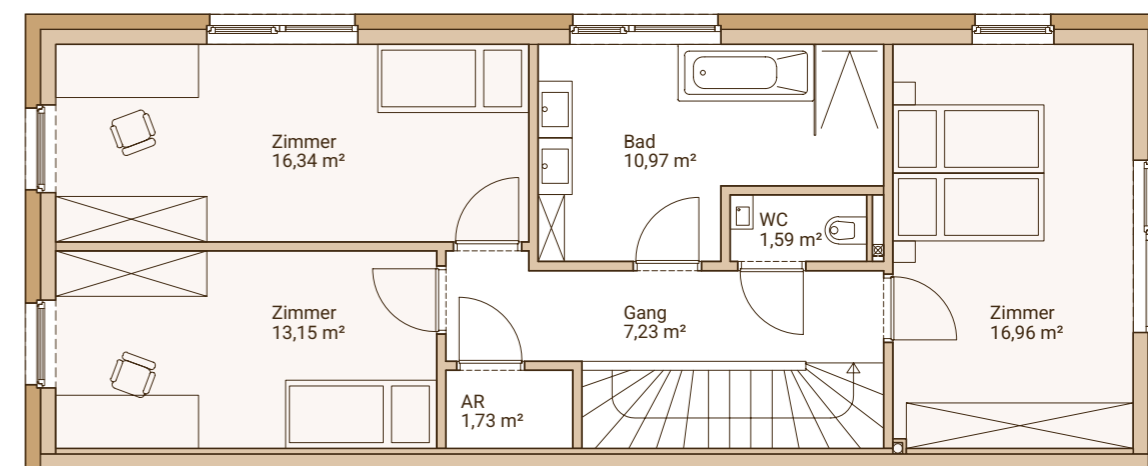
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss

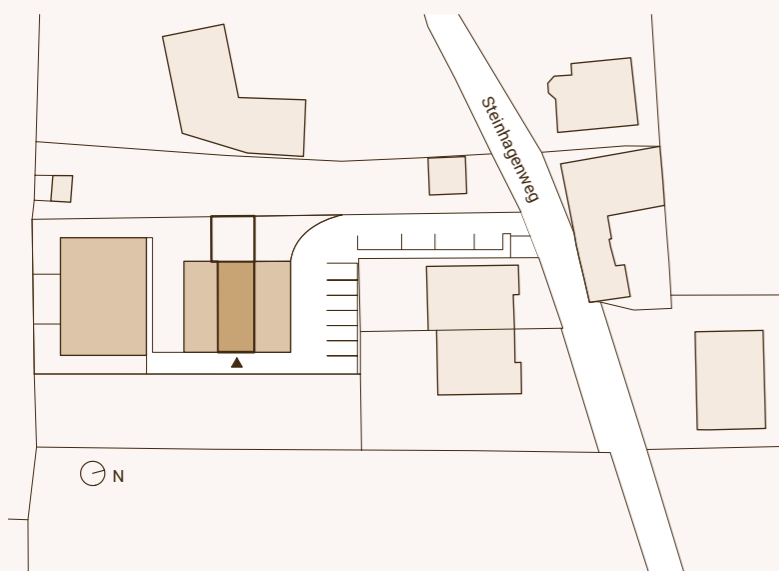




# Pläne

## Top 2

### Lage



### Flächen

Wohnnutzfläche	124,38 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	59,01 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	11,19 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	47,52 m <sup>2</sup>

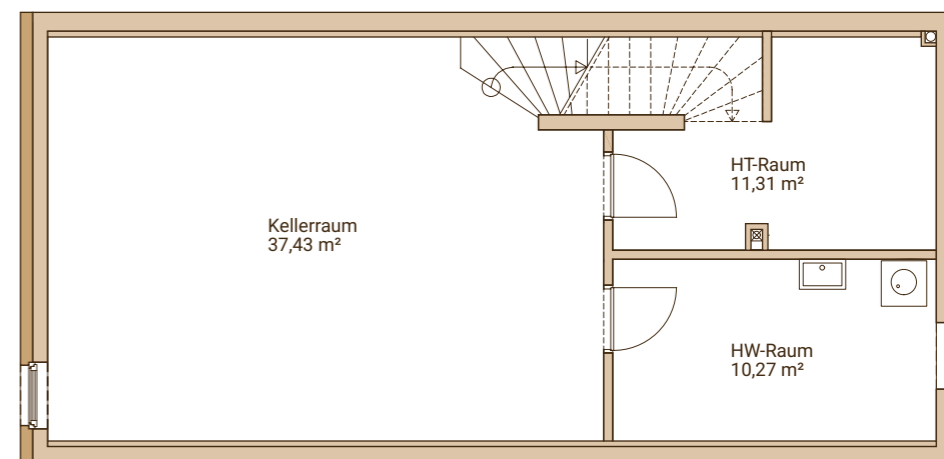
### Ansicht Ost



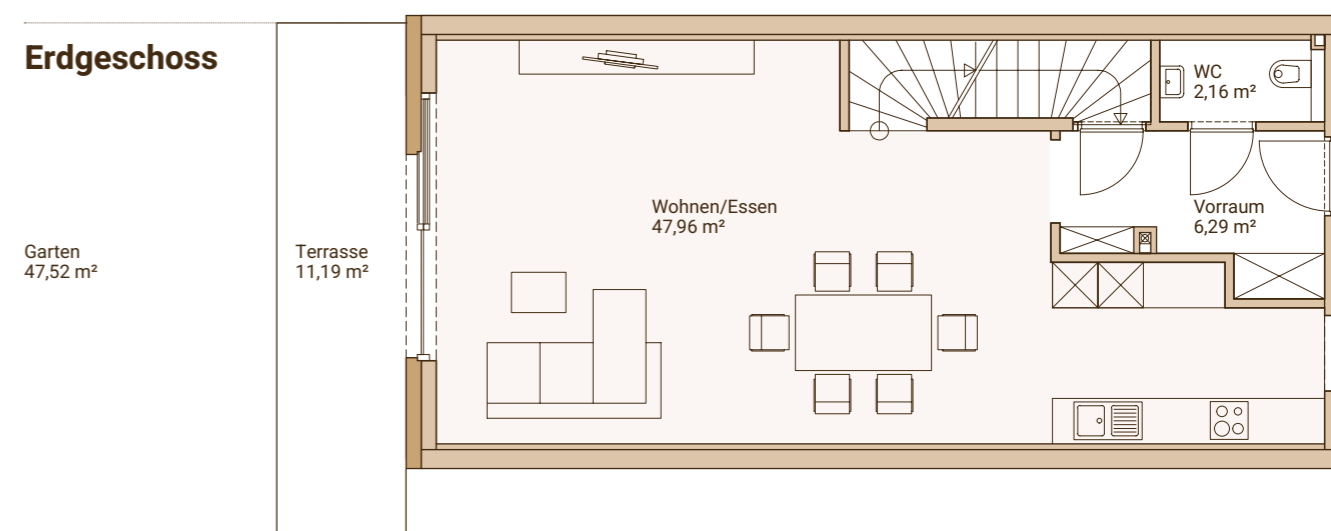
### Ansicht West



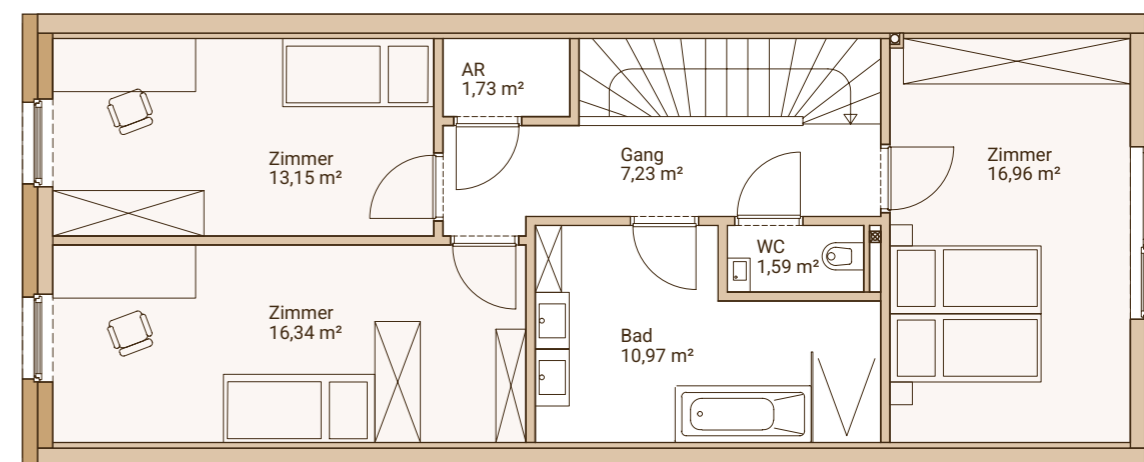
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss

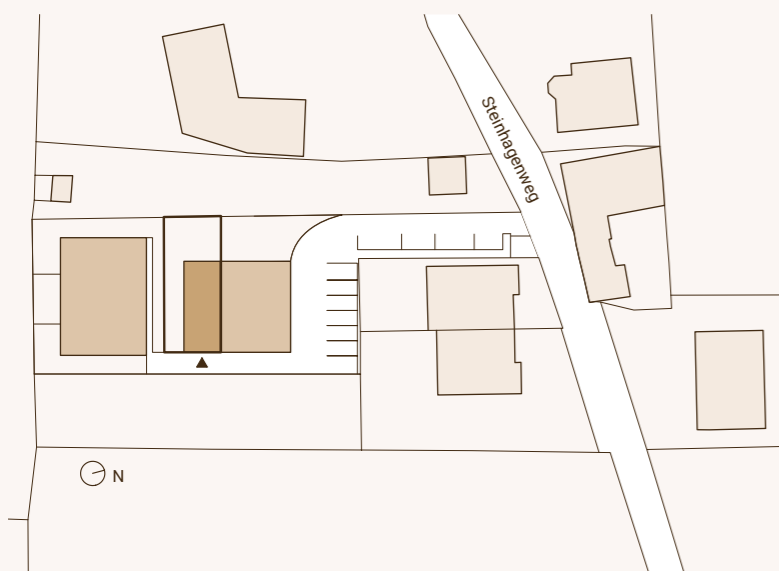




# Pläne

## Top 3

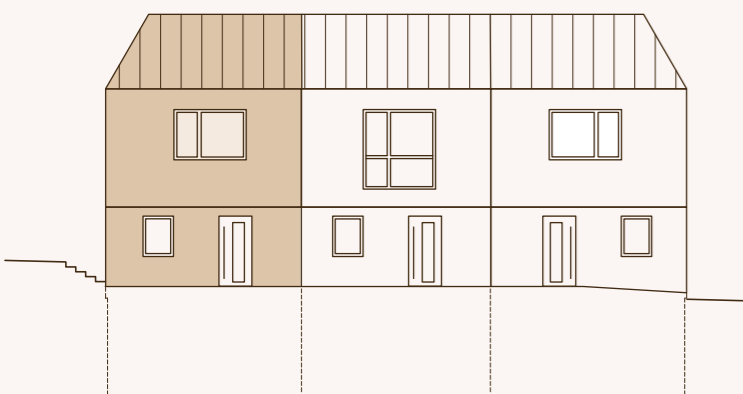
### Lage



### Flächen

Wohnnutzfläche	124,38 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	59,01 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	13,71 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	93,42 m <sup>2</sup>

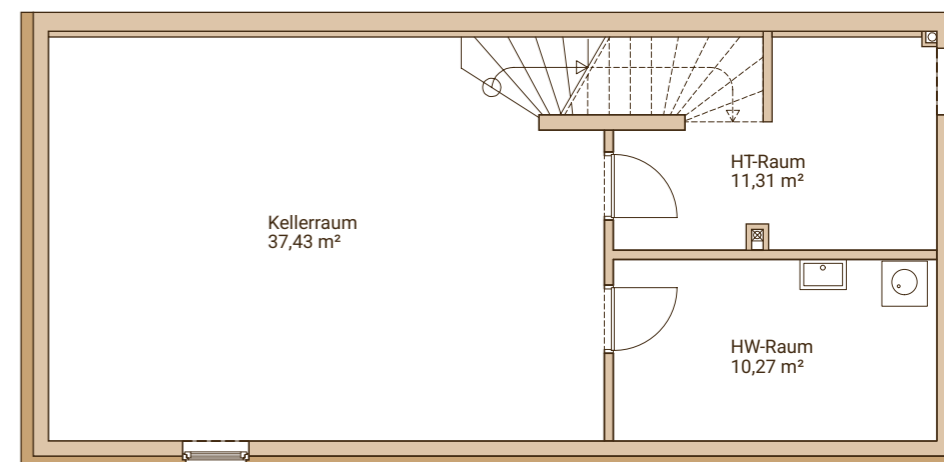
### Ansicht Ost



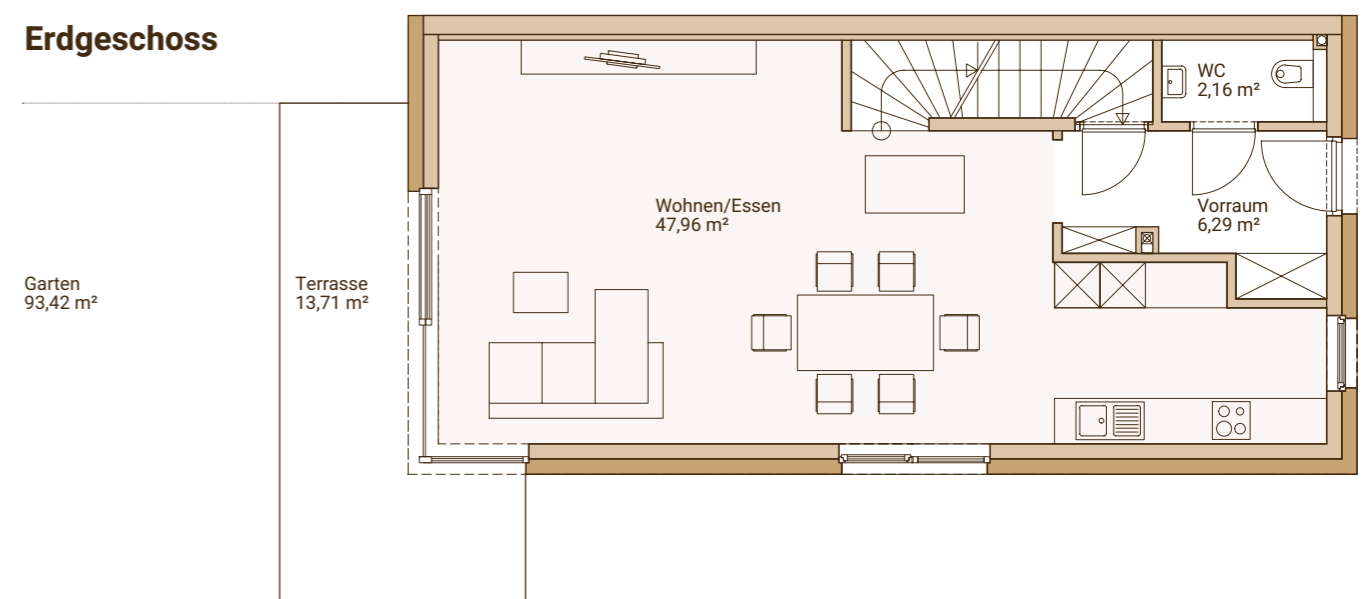
### Ansicht West



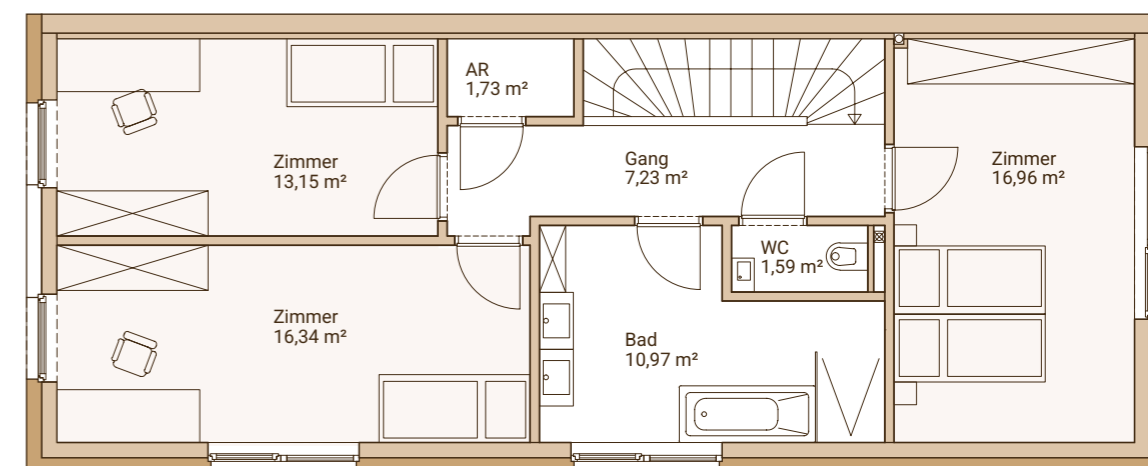
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss

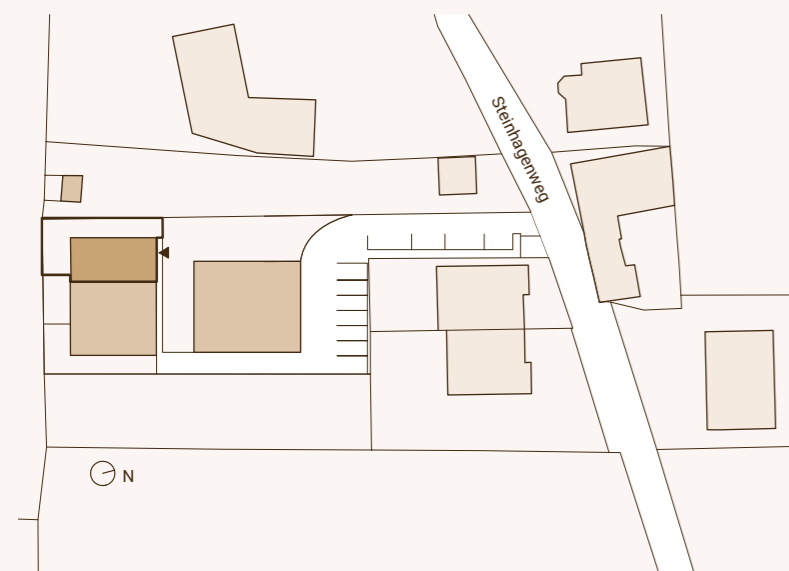




# Pläne

## Top 4

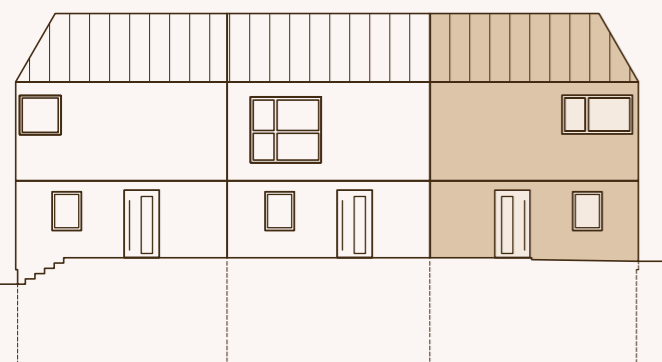
### Lage



### Flächen

Wohnnutzfläche	130,40 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	61,62 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	14,99 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	80,68 m <sup>2</sup>

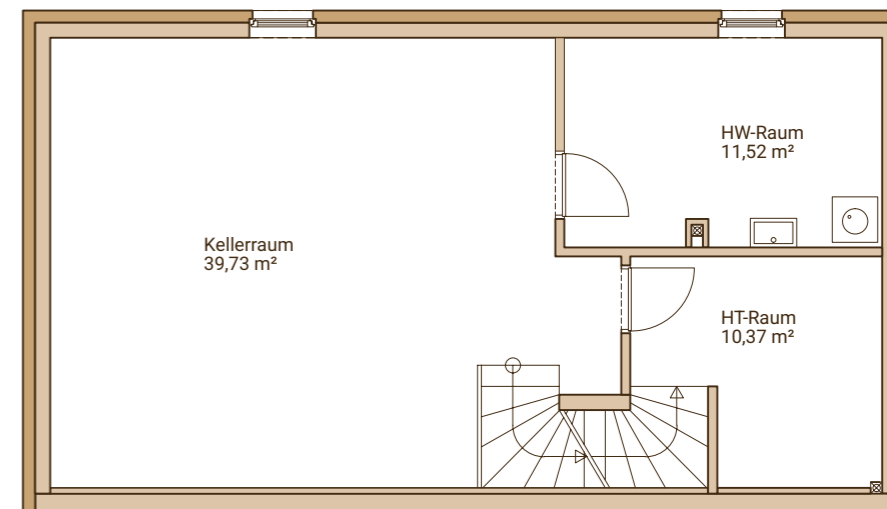
### Ansicht Ost



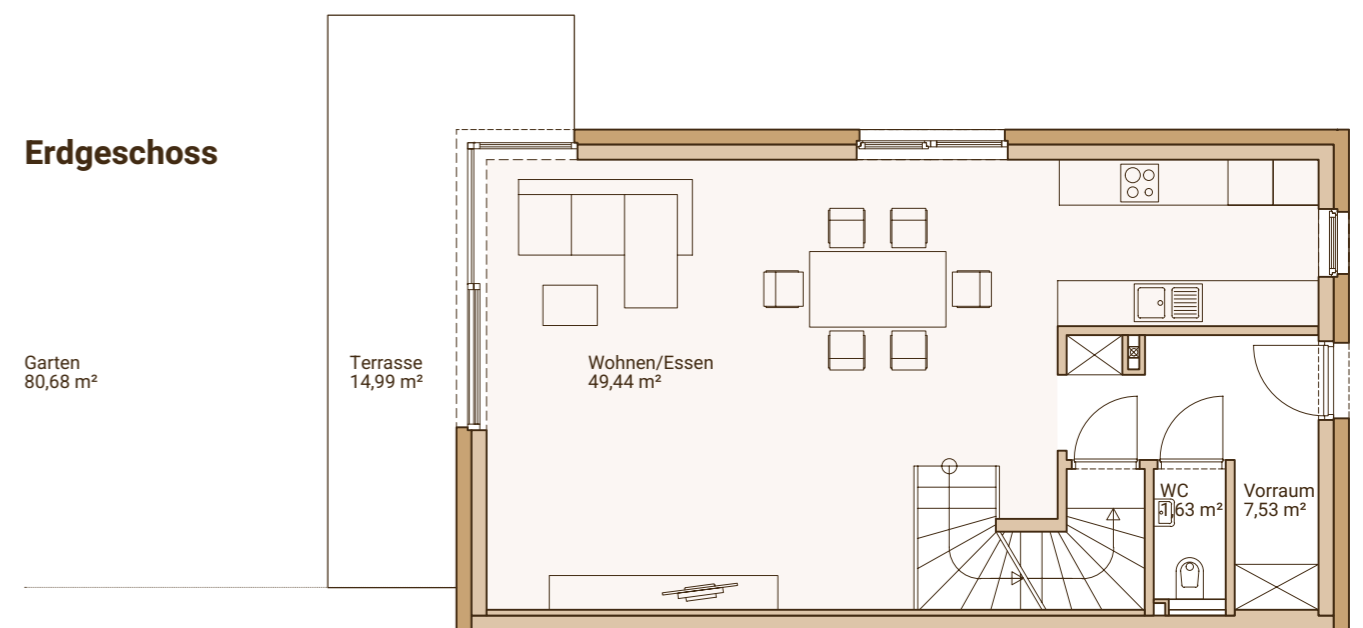
### Ansicht West



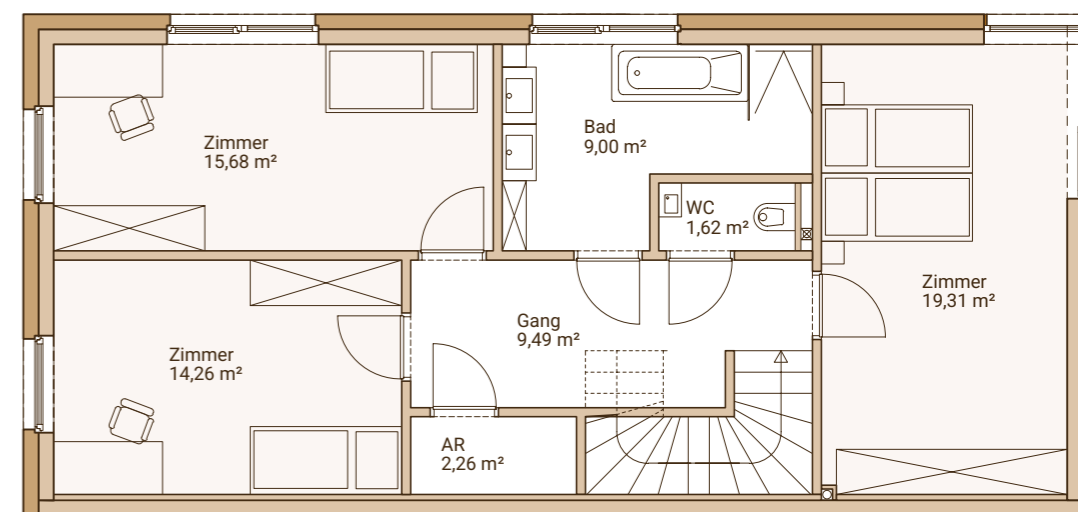
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss

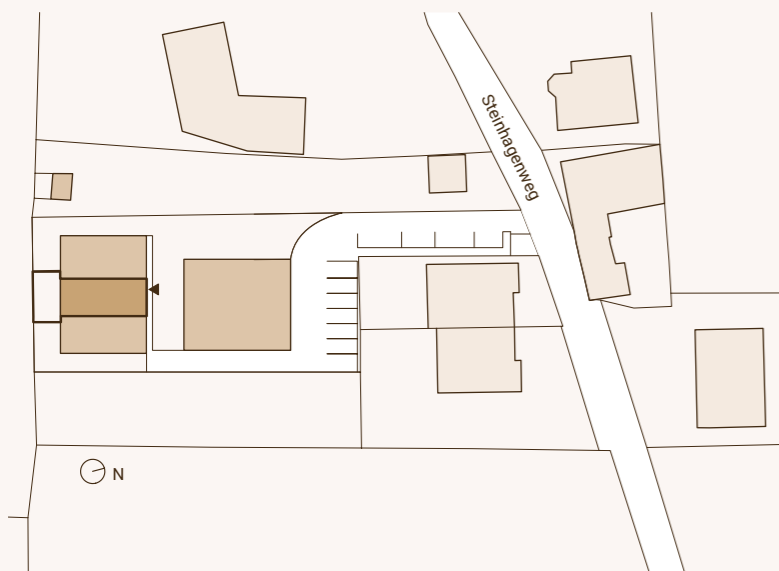




# Pläne

## Top 5

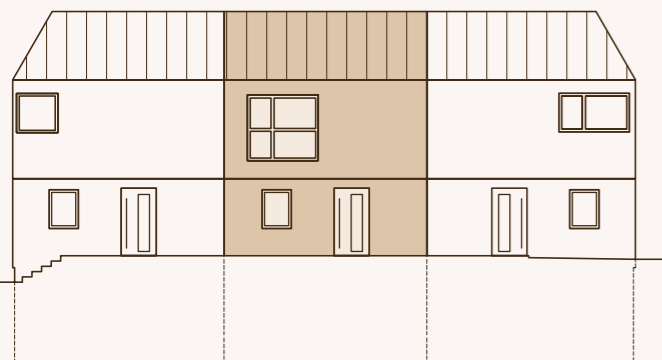
### Lage



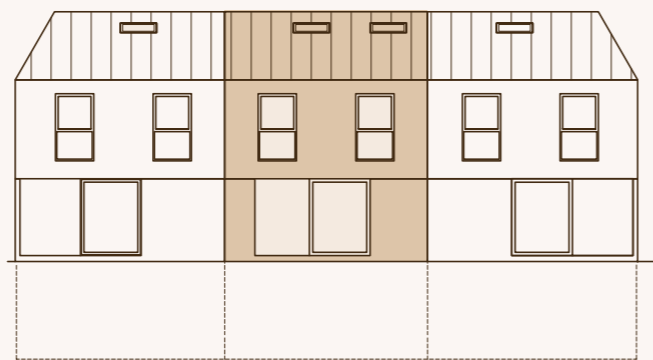
### Flächen

Wohnnutzfläche	130,40 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	61,62 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	13,65 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	32,93 m <sup>2</sup>

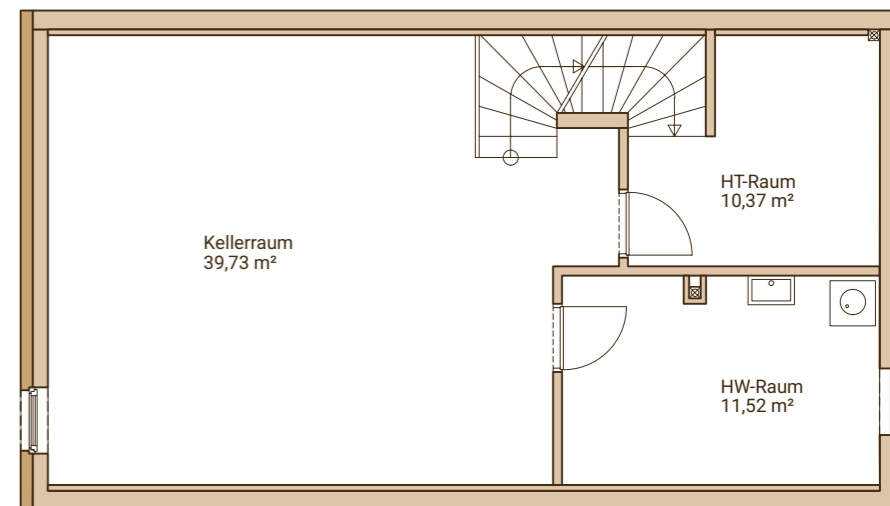
### Ansicht Ost



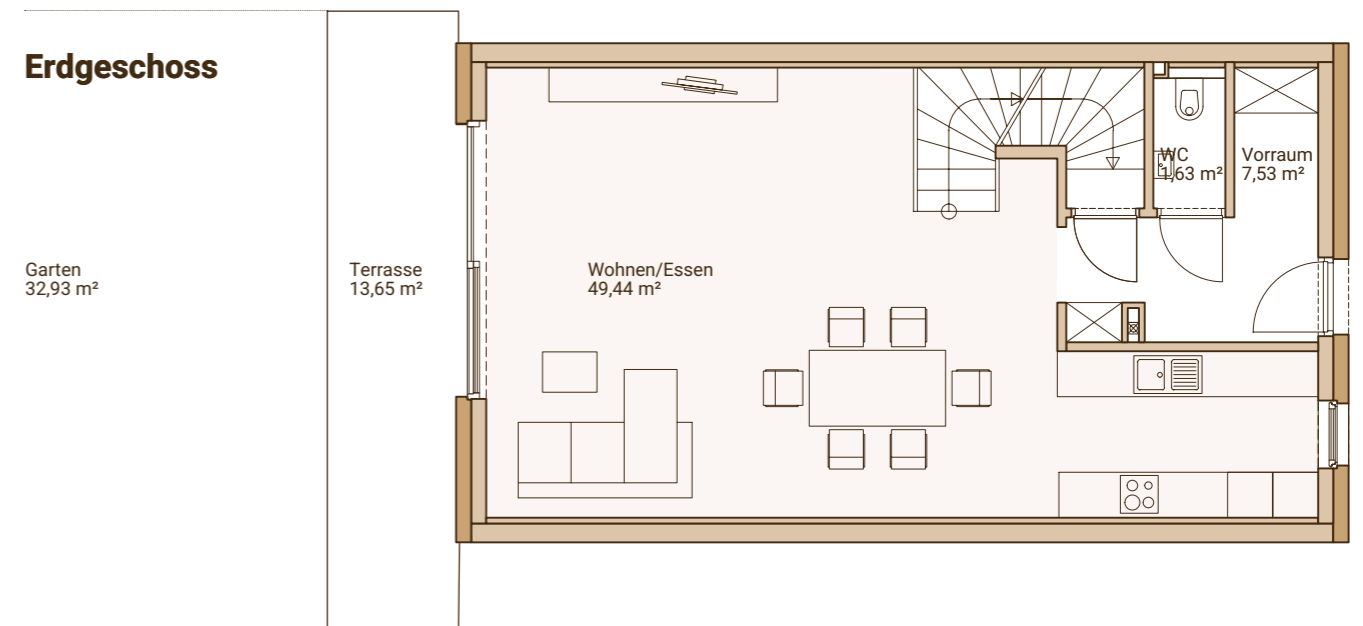
### Ansicht West



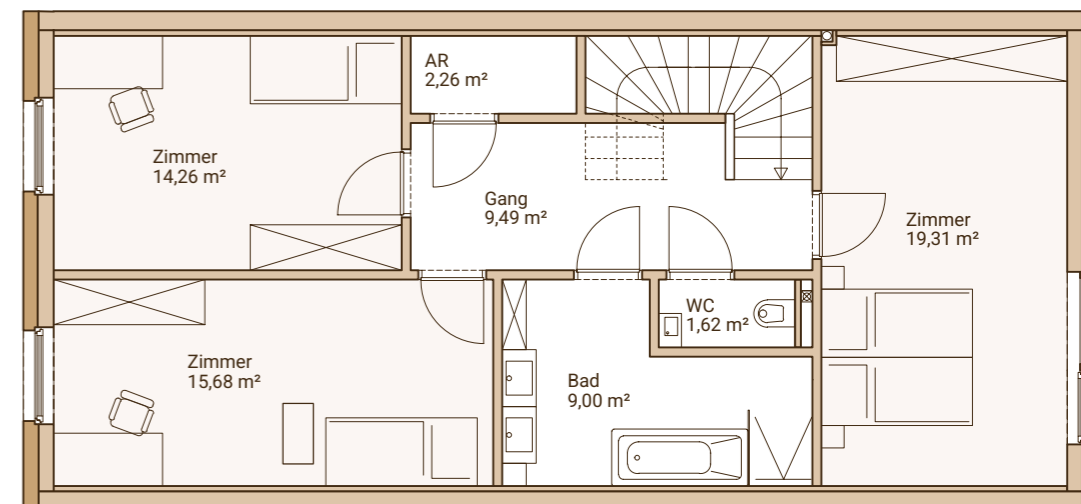
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss

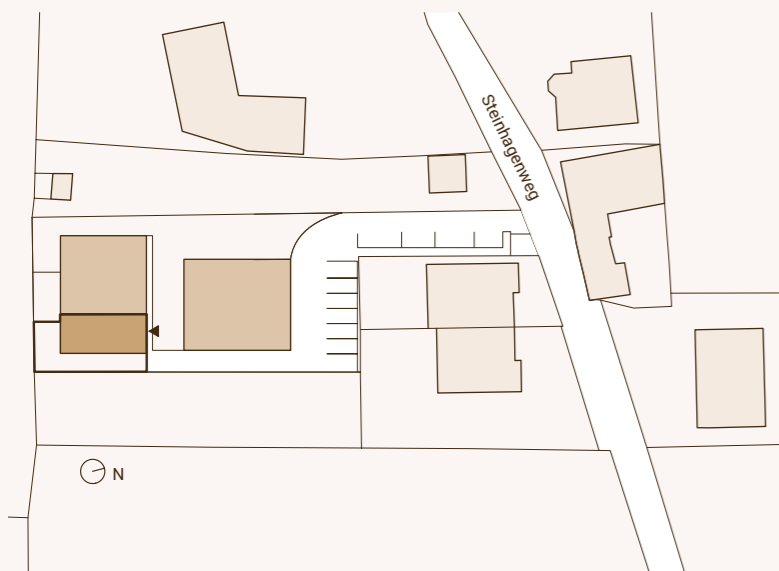




# Pläne

## Top 6

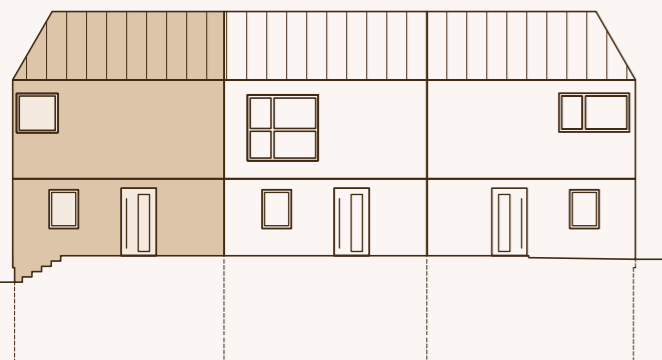
### Lage



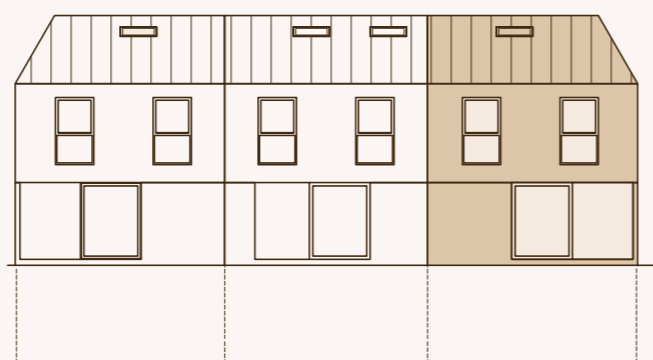
### Flächen

Wohnnutzfläche	130,40 m <sup>2</sup>
Wohnkeller	61,62 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	13,52 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	66,86 m <sup>2</sup>

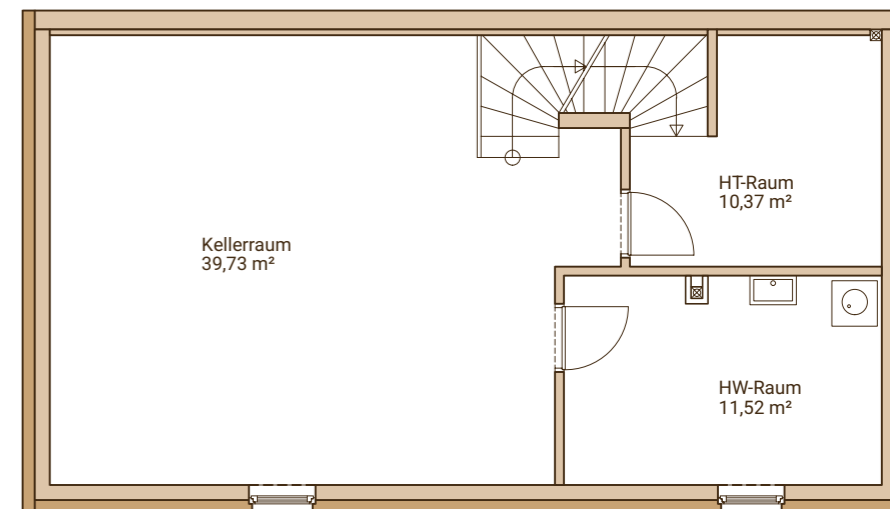
### Ansicht Ost



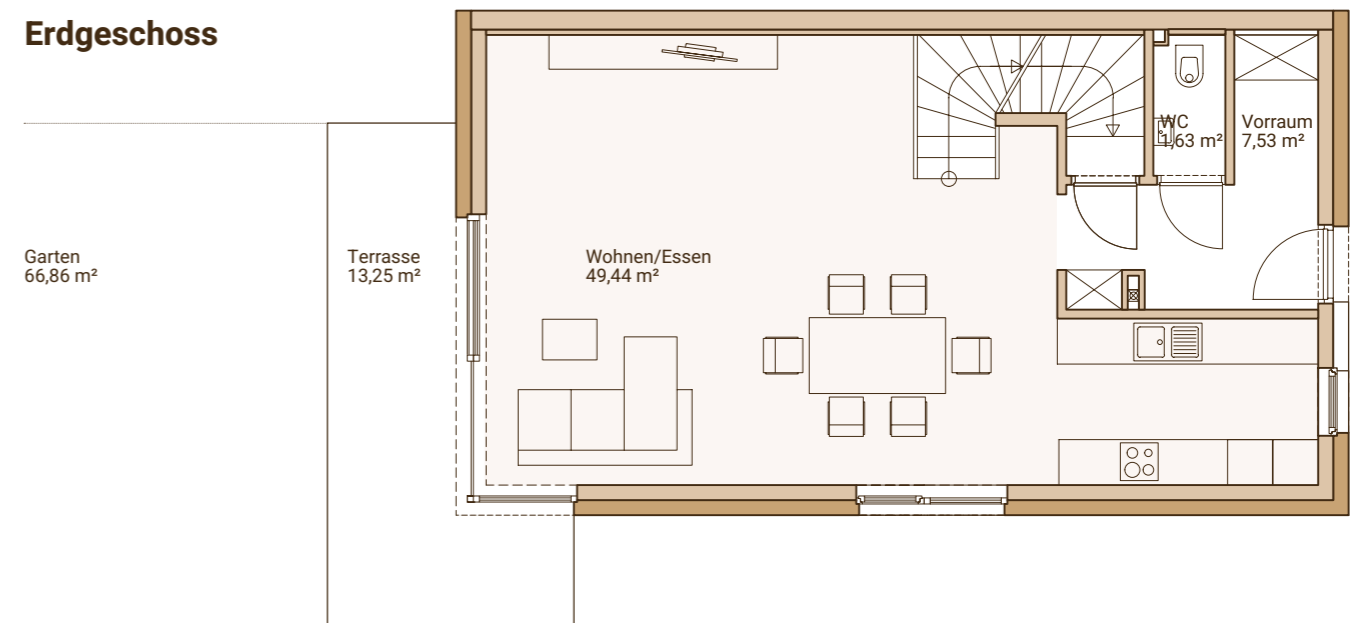
### Ansicht West



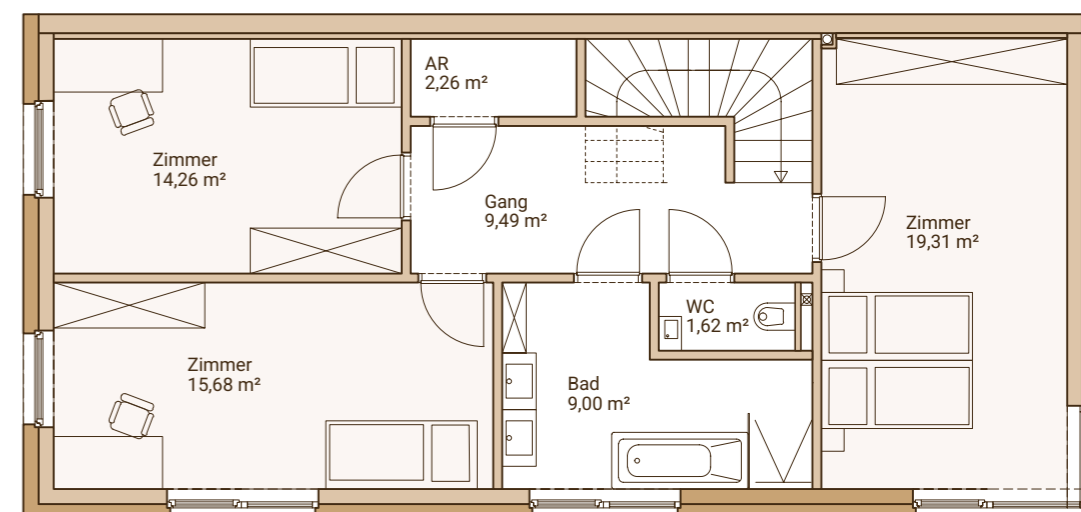
### Kellergeschoss



### Erdgeschoss



### Obergeschoss











Symbolbild

## Kontakt

office@weinrose.at  
+43 1 512 38 61  
www.weinrose.at



## Bauabwicklung

CEWE Celik Weissinger  
Consult GmbH  
Franziskanerpl. 5/1/20  
1010 Wien

**CEWE**CONSULT

## Visualisierung

Vinlej OG  
Gisela-Legath-Gasse 5/1  
1220 Wien

**vinlej.** REAL ESTATE  
PARTNERS