

**Traumhaftes Wohnen im Grünen mit Ausblick in die Weinberge - Sanierte 4-Zimmer Wohnung mit Garten, Terrassen und Garage in Gumpoldskirchen!**



**Objektnummer: 5782**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	241,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,27 €
<b>USt.:</b>	31,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**











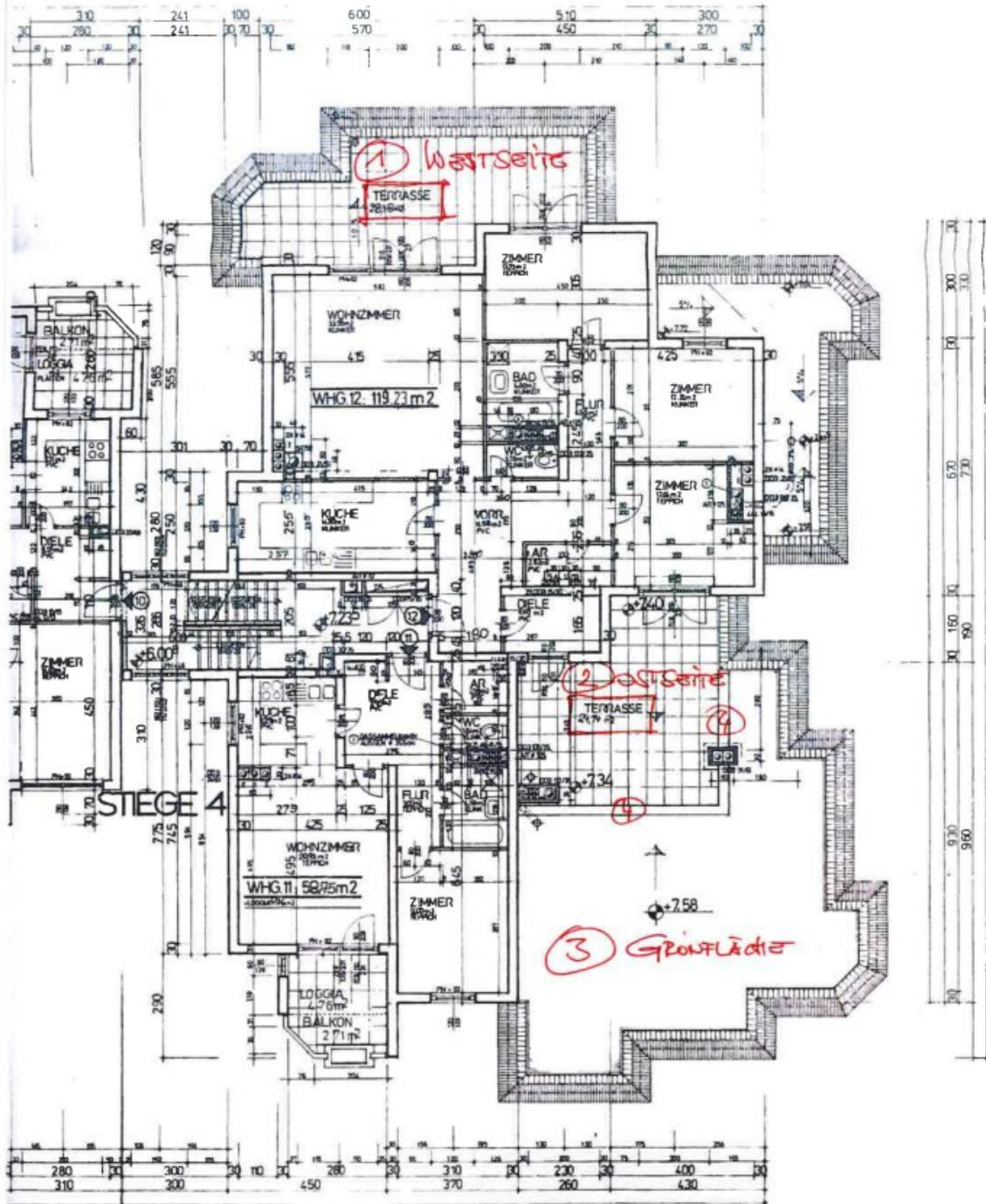






STG 4 2.OG  
(GARTENWEG 7)

PLAN Nr.: 05.11.1986  
BESTANDSPLAN



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gumpoldskirchen, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine traumhafte Wohnung im 2. Dachgeschoss, die keine Wünsche offen lässt. Mit einem Kaufpreis von 599.000,00 € und einer Fläche von 119.23m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der atemberaubende Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Egal ob Sie morgens beim Frühstück auf einer der zwei Terrassen sitzen oder abends im Garten entspannen, der Blick auf die umliegenden Wälder und Felder wird Sie immer wieder aufs Neue begeistern.

Die Wohnung selbst wurde vollständig saniert und befindet sich somit in einem Top Zustand. Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier können Sie gemütliche Familienabende verbringen oder Freunde zum gemeinsamen Kochen einladen. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Insgesamt verfügt die Wohnung über vier Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Hier ist genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Auch das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung und einer ebenerdigen Dusche.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Garten auf der Terrasse der Ihnen exklusiv zur Verfügung steht. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und Ihre grünen Daumen ausleben. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen außerdem eine Garage zur Verfügung, die direkt vom Haus aus zugänglich ist.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt Mödling oder in der Hauptstadt Wien. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe alles, was Sie brauchen. Ob Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei, alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der geförderte Sanierungskredit (225,27 im Monat Rate) läuft noch bis Mitte 2025 und kann im Verkaufspreis berücksichtigt werden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Gumpoldskirchen! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap