

# Modernes Wohnen im historischen Ambiente bei den Weingärten!



Außenansicht

**Objektnummer: 141/79954**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	6
<b>Garten:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

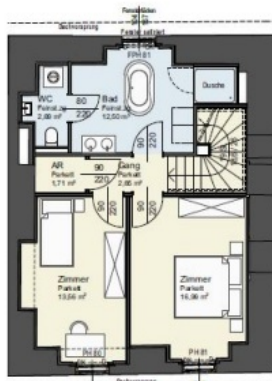
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



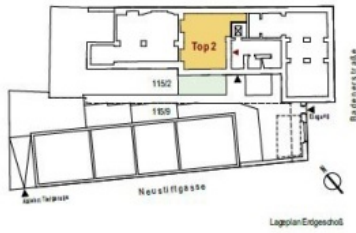
Obergeschoß



Erdgeschoß



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

**Top 2**

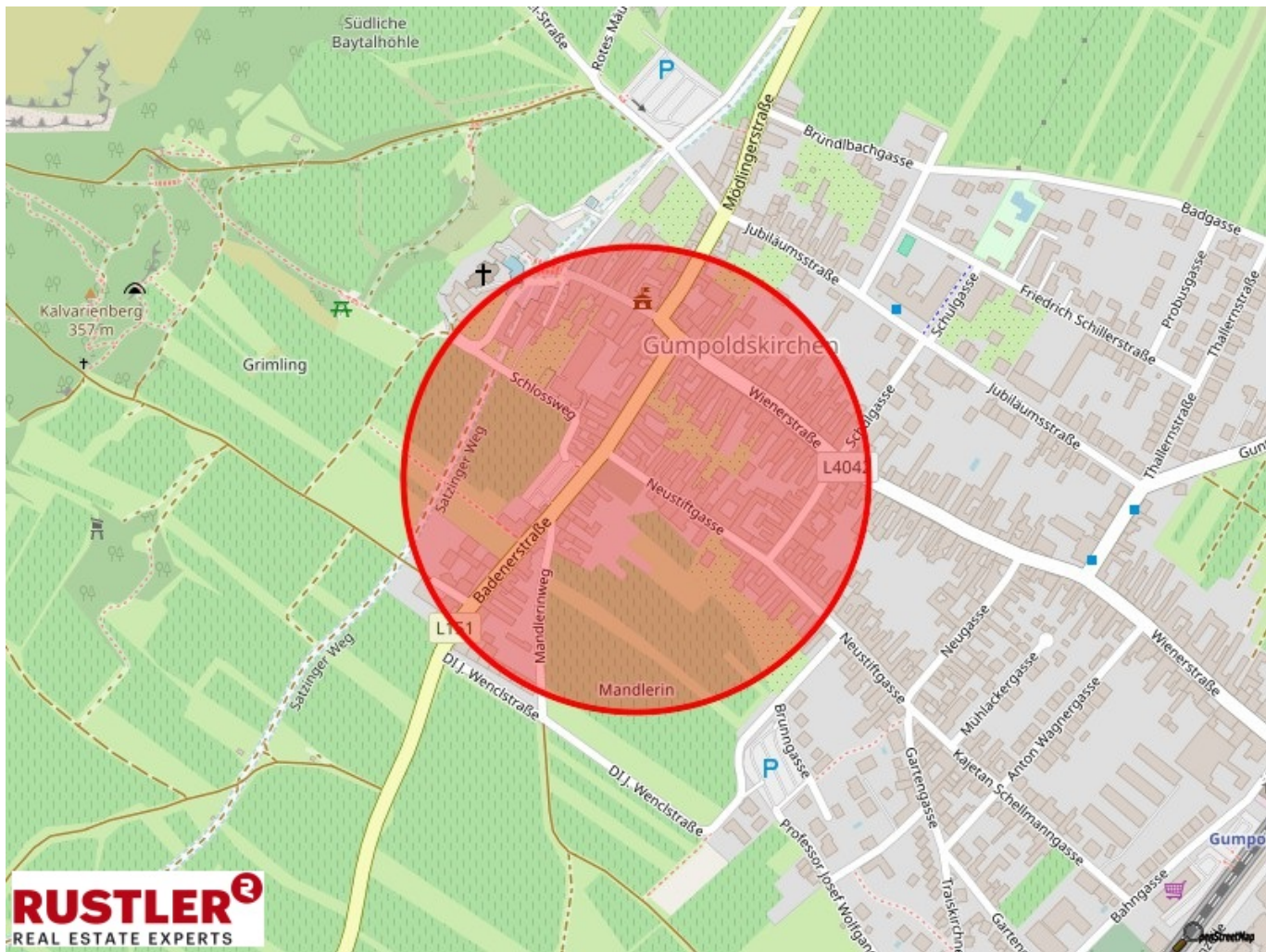
Erdgeschoß / 1. Obergeschoß	
Wohnfläche	102,71 m <sup>2</sup>
Lagerraum KG	5,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,00 m <sup>2</sup>
Garten	15,62 m <sup>2</sup>

**Revitalisierung Kremsmünsterhof**

Badenerstraße 11, 2362 Gumpoldskirchen Stand: 15.11.2022

Ein Projekt der LDSON GmbH - Wiener Straße 129, 2345 Brunn am Gebirge

Änderungen der geplanten Wohnfläche vorbehalten, sofern diese nicht als genehmigt sind und alle Höhen-, Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht eindeutig bestanden. Eine schriftliche Nachfertigung kann sich an behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten, Währungs- und Preisschwankungen und C/Im-Messungen mit einem Maß - wie auch die Planungsdaten - nach dessen Darstellung bei anfallendem Stand der Planung (Drucklegung) - geänderte Änderungen vorbehalten. Angaben ohne Gewähr. Maßstab: Maßstab: Längs- und sonstige Ausdehnungen sind die maßgeblichen. Eine- und Ausmaßangaben sind verbindlich. Technische Angaben sind ohne Gewähr. Die dargestellte Maßstabung ist nur als orientierender Richtungsmaßstab zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Beibehaltung von Flächenanteilen geeignet. Insbesondere können Flächenanteile auf nicht-technischen, technische und Druckfehler, sowie in anderen Plänen (Flächenanteile) und Flächenanteile der Pläne über Flächenanteile.



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Bei diesem einzigartigen Projekt wurde im Bestandshaus besonderes Augenmerk auf das bestehende Gewölbe sowie den historischen Dachstuhl gelegt. So wurde das Gewölbe gemalt bzw. sandgestrahlt und teilweise in den Wohneinheiten und Allgemeinbereichen belassen. Der historische Dachstuhl wurde teilweise in den Wohneinheiten harmonisch integriert. Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage, die von der Neustiftgasse angefahren wird sowie ein großzügiger Sauna-, Fitnessbereich, eigene Weinkellerabteile mit Verkostungsraum, Einlagerungsräume und ein Lift über alle Geschoße. Selbstverständlich wurde beim Bau und bei der Ausstattung auf den letzten Stand der Technik geachtet, um diese sehr hochwertigen Wohnungen in dieser tollen Lage noch mehr aufzuwerten. Diese exklusive Immobilie besticht nicht nur durch durchdachte und lichtdurchflutete Grundrisse mit teilweise traumhaften Aussichten in die Weingärten, sondern auch durch die sehr exquisite Ausstattung, die bei den jeweiligen Wohneinheiten im Alt- und Neubau unterschiedlich sind. Highlights zur Ausstattung: - Pellets-Heizung - großzügiger Sauna-, Fitnessbereich - eigene Weinkellerabteile - Holz bzw. Holz-Alu mit Sonnenschutz - stumpf einschlagende, flächenbündige Innentüren - hochwertige Eichen Parkettböden mit Holzsockelleisten, tlw. Landhaus-Diele - Großformat-Fliesen (ca. 60x120 cm bzw. 100x100 cm) - teilweise freistehende Badewannen - Raumhöhen bis zu ca. 4,20 m - uvm. Von dieser zentralen Lage in Gumpoldskirchen erreichen Sie den Bahnhof und den Supermarkt in ca. 10 Gehminuten, Schulen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckerei, Apotheke, Bank und Trafik in ca. 5-7 Gehminuten. Die Distanz zu den benachbarten Städten Baden und Mödling beträgt ca. 6 km und die Wiener Innenstadt ist ca. 20 km entfernt. Ebenfalls zu erwähnen sind auch die Möglichkeiten der Freizeitangebote wie Wandern und Radfahren im nahegelegenen Wienerwald und ausgedehnte Spaziergänge in den umliegenden Weingärten sowie das Verweilen in den umliegenden Gastronomie- und Heurigenbetrieben.