

## Historisches Ambiente und modernes Wohnen!



Außenansicht

**Objektnummer: 141/79956**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## 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>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

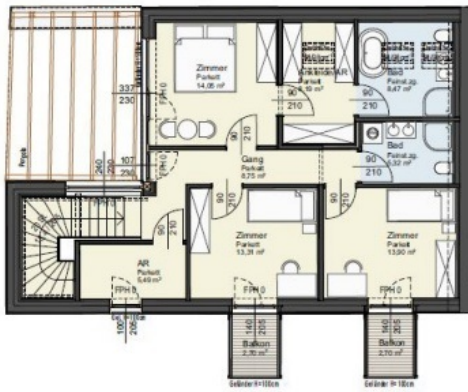
T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816





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



Obergeschoß



Erdgeschoß



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß



**Top 5**

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	151,55 m <sup>2</sup>
Lageraum KG	3,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,23 m <sup>2</sup>
Garten	129,87 m <sup>2</sup>
Balkon	5,40 m <sup>2</sup>

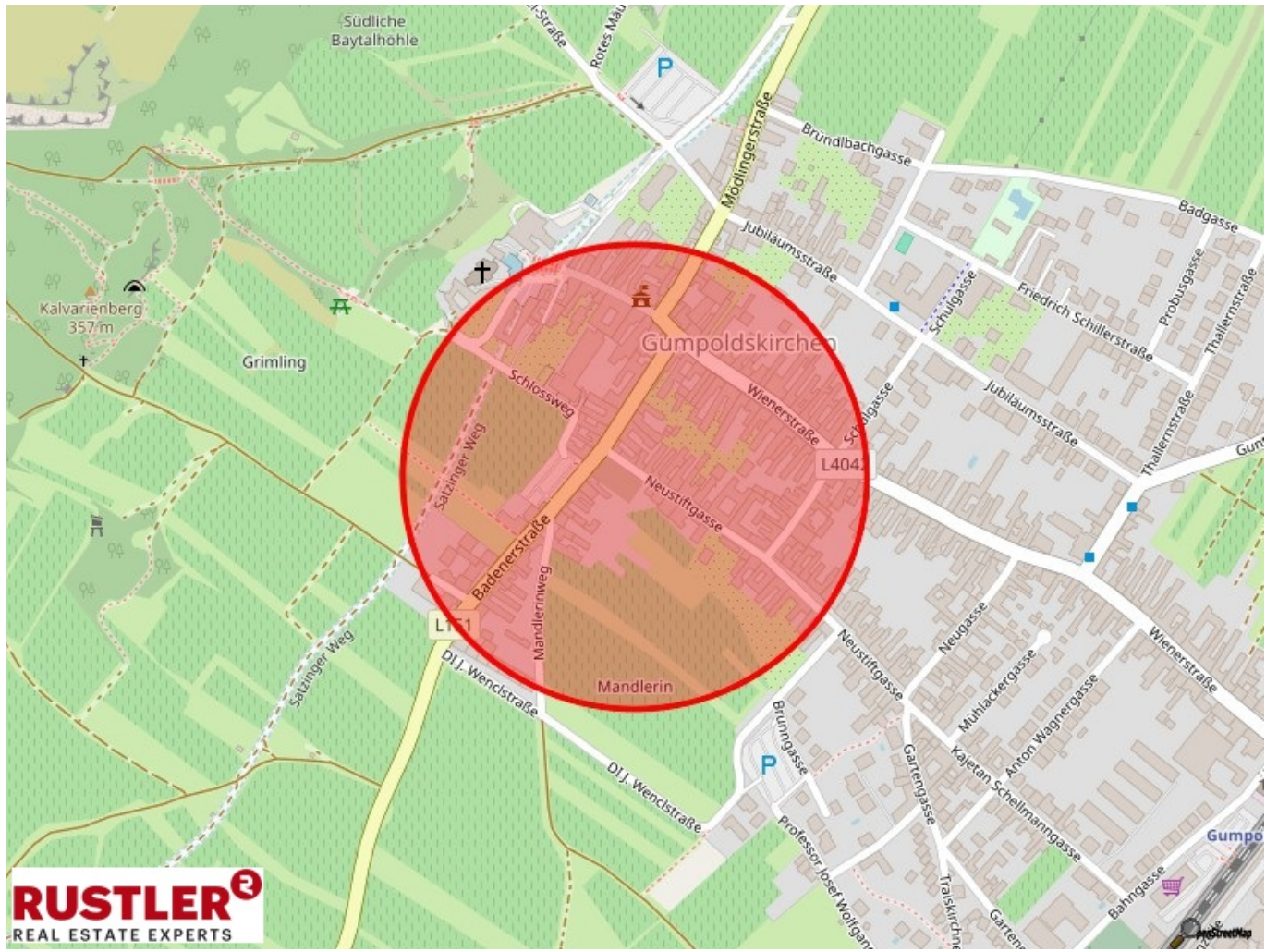
**Revitalisierung Kremsmünsterhof**

Badenerstraße 11, 2362 Gumpoldskirchen

Stand: 11.10.2022

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

Änderungen an der geplanten Wohnfläche vorbehalten, sofern diese wirtschaftlich gerechtfertigt sind und die bauliche Nutzung oder Verfügungszustand des Objekts nicht erheblich beeinträchtigen. Eine schriftliche Nachprüfung kann sich aus betrieblichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Änderungen sind durchzuführen und können sich auf die Raumplanung, den Grundbesitz, die Baugrenzen, die Nutzung und die Umgebung auswirken. Änderungen vorbehalten, Änderungen ohne Gewähr. Baugrenzen, Grundbesitz, Nutzung und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Lage- und Anlageneckpläne zuzuschreiben. Änderungen an Lage und Nutzung vorbehalten. Die dargestellte Maßstabverhältnisse sind in vertikaler Darstellung. Dieser Plan ist nicht für die Baugrenzen, die Grundbesitz, die Nutzung und die Umgebung auswirken. Änderungen vorbehalten, Änderungen ohne Gewähr. Baugrenzen, Grundbesitz, Nutzung und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Lage- und Anlageneckpläne zuzuschreiben.



## 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.