

Modernes Wohnen mit historischen Ambiente!



Kremsmünsterhof

Objektnummer: 141/79957

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	809.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816





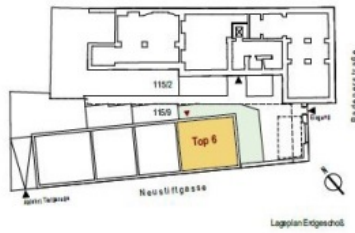
Obergeschoß



Erdgeschoß



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

Top 6

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	118,08 m ²
Lageplan KG	2,50 m ²
Terrasse	10,00 m ²
Garten	37,50 m ²
Balkon	7,04 m ²

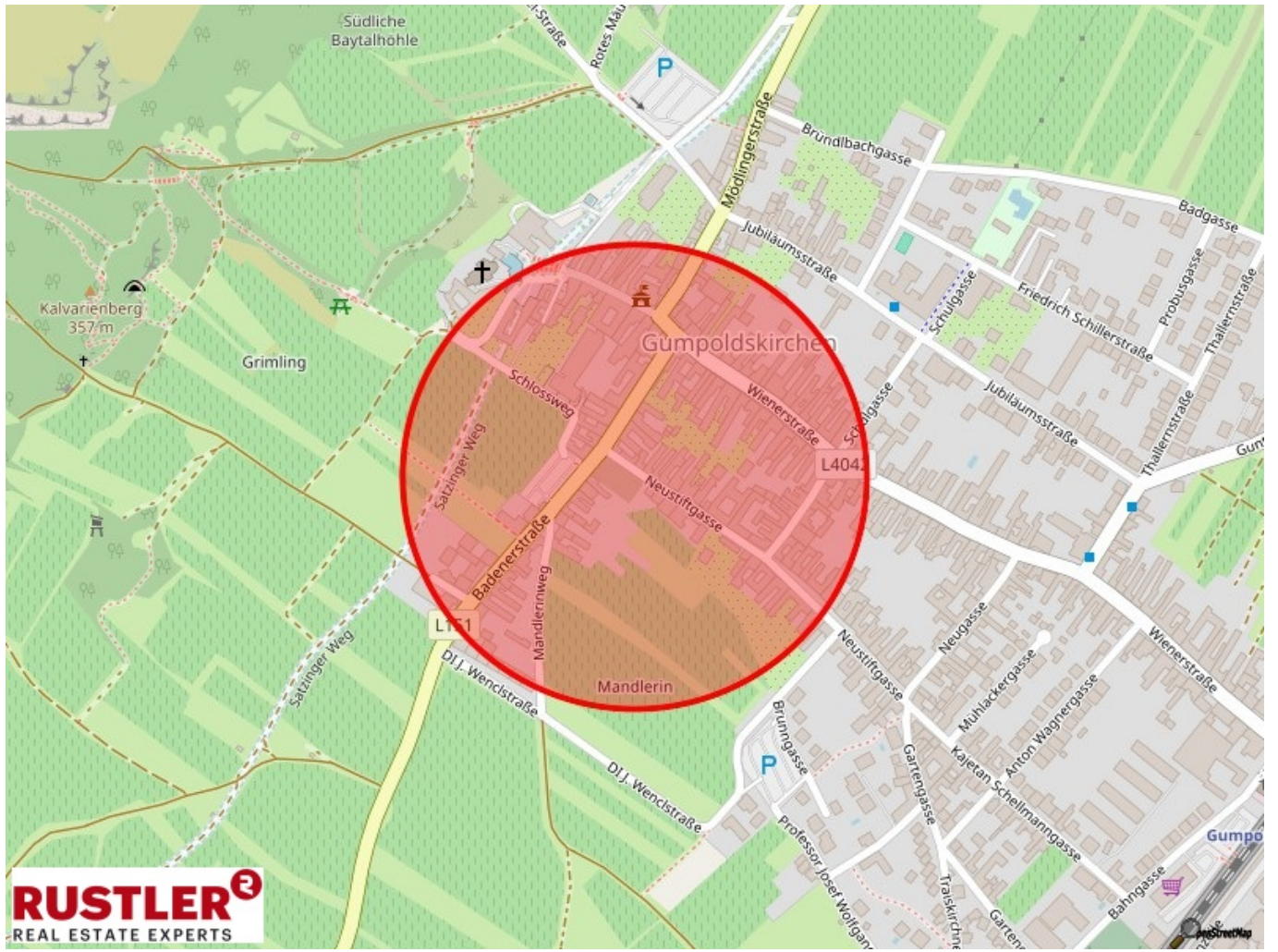
Revitalisierung Kremsmünsterhof

Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 15.11.2022

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

Ausgangspunkt der gesamten Wohnkonzepte verbleiben, sofern dies ausdrücklich spezifiziert sind, bestehende Nutzung, aber Verfügbarkeiten der Flächen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung kann nur durch den beauftragten Architekten, Ingenieur oder anderen qualifizierten Gutachter gegeben werden. Die Planung (Grundriss, perspektivische Zeichnungen, Schnittzeichnungen) ist ein Angebot ohne Gewähr. Maßstab, Datum, Zustand und sonstige Angaben sind den beigefügten Plänen und Anlaufunterlagen zu entnehmen. Technische Änderungen sind jederzeit möglich. Die dargestellten Zeichnungen sind für die Veranschaulichung der vorgesehenen Nutzung und sind nicht für die Ausführung von Einzelarbeiten geeignet. Insbesondere können Fundamente und Architekturelemente, Terrassen und Balkone, sowie in anderen Plänen (Flächenplan) festgelegte Maße für Fenster oder Türen abweichen.



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.