

Neues Wohnen ganz nahe den Weingärten!



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Kremsmünsterhof Saun

Objektnummer: 141/79959

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2352 Gumpoldskirchen |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 86,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 16,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 24,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| 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 8

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche | 84,91 m ² |
| Lagegrund KG | 2,46 m ² |
| Terrasse | 6,75 m ² |
| Garten | 16,33 m ² |
| Balkon | 4,52 m ² |

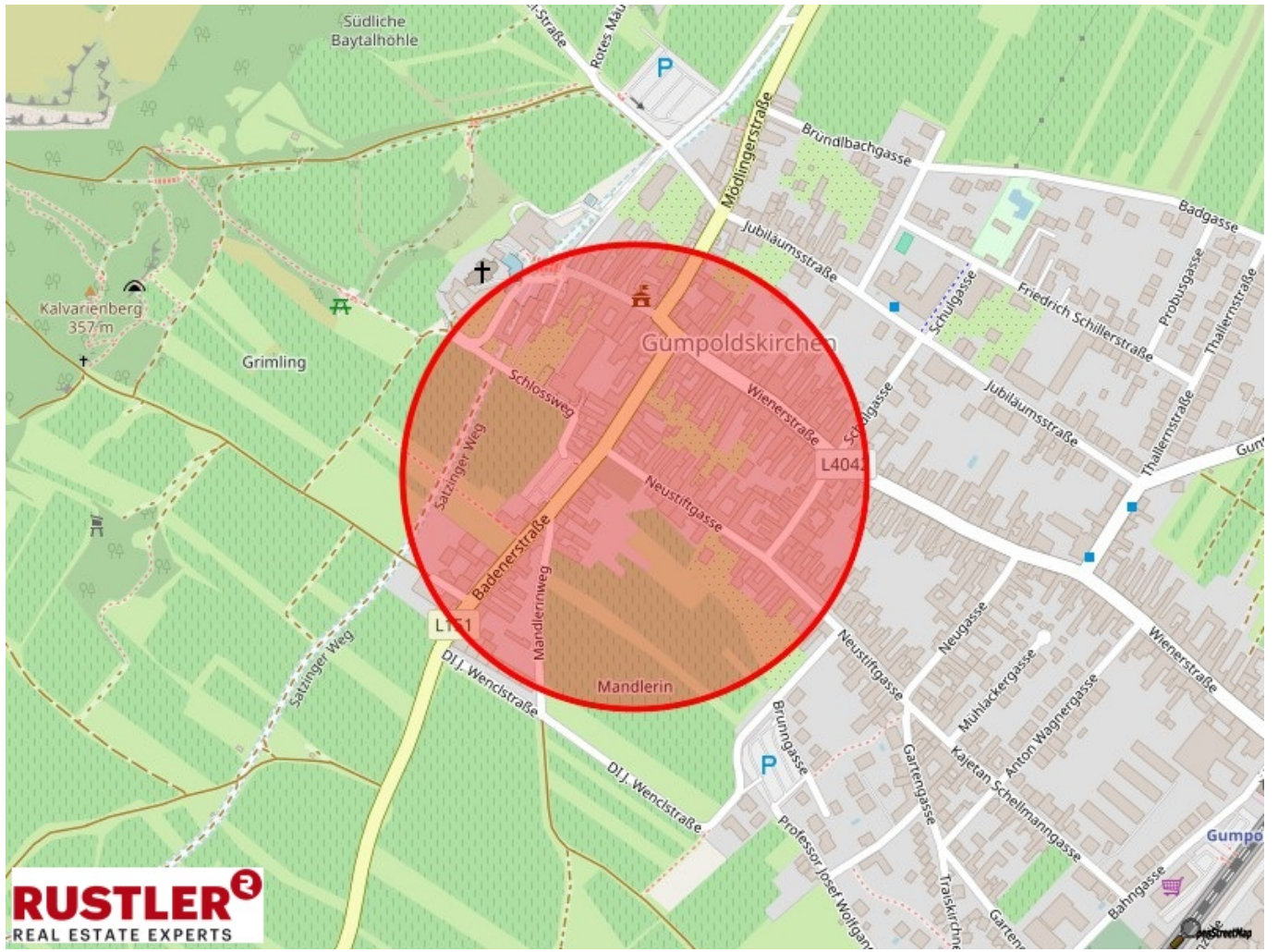
Revitalisierung Kremsmünsterhof

Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 15.11.2022

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

Abwägungen der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere hinsichtlich genehmigungspflichtiger und anmeldepflichtiger Tätigkeiten, sind vorliegend nicht durchgeführt worden. Die vorliegende Beschreibung kann sich aus betrieblichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen erweisen. Änderungen und Ergänzungen sind vorbehalten und können sich, wie auch die Raumplanung, nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen ändern. Die vorliegende Beschreibung ist eine unverbindliche Darstellung der beabsichtigten Bauweise. Die tatsächliche Ausführung ist von der Bauführung abhängig. Die vorliegende Beschreibung ist für die Information der Interessierten und nicht als verbindliche Vertragsgrundlage zu verstehen. Diese Beschreibung ist für die Bauführung des Objekts vorgesehen. Insbesondere sind keine Zusicherungen hinsichtlich der Ausführung, Termine und Baukosten, sowie in anderen Punkten, die sich aus dem Inhalt dieser Beschreibung ableiten lassen, zu erwarten.



RUSTLER³
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.