

**2352 Gumpoldskirchen, Wunderschönes Grundstück
(4.949,00 m²) im Naturschutzgebiet mit Wohlfühl-Häuschen**



Objektnummer: 960/69162

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Fröschl

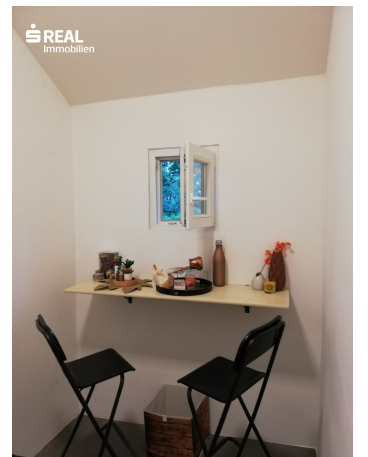
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340
H +43 664 88544117

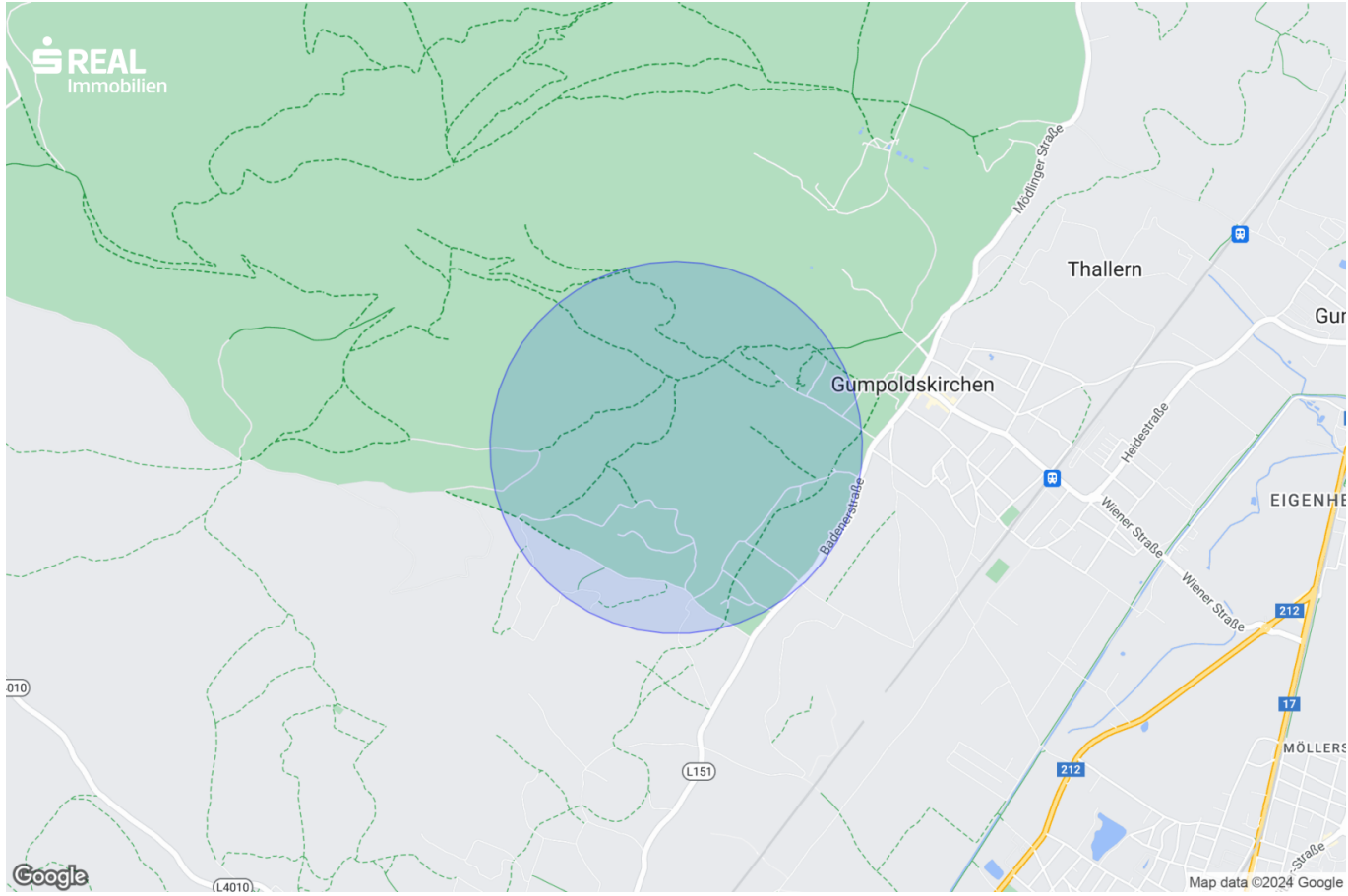
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



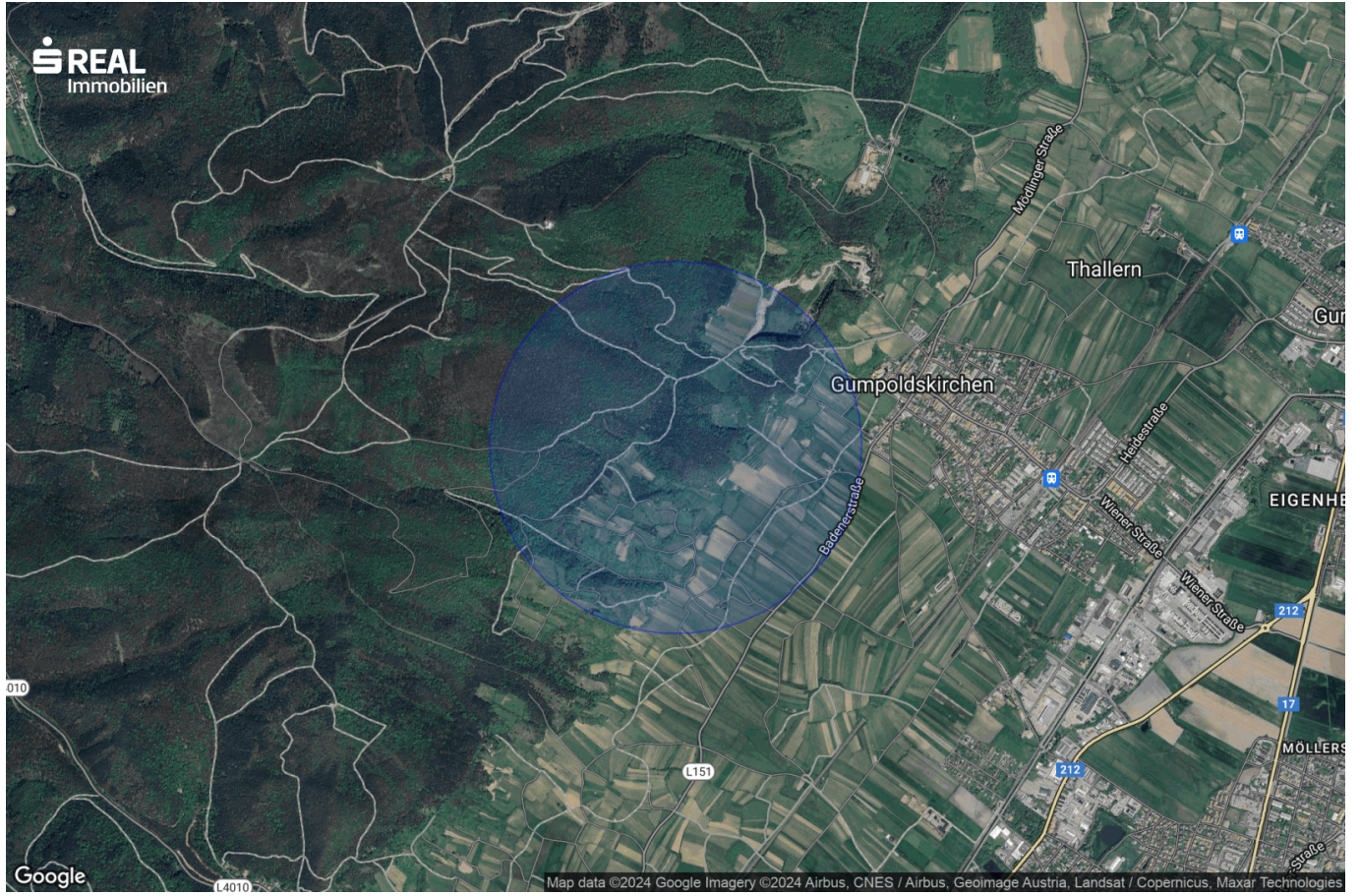












Objektbeschreibung

Die tolle Liegenschaft weist eine einzigartige Lage auf: Sie besteht aus einem Garten mit einem komplett autarken Haus, umgeben von zwei Wiesen und Waldanteil, eingebettet in das obere Drittel der, nicht überlaufenen, Wander- und Weinfeld-Region des Anningers.

Zusätzlich hat man einen wunderschönen Weitblick auf die Thermenlinie, und keine direkten Nachbarn!

Die prominente Veigl-Hütte befindet sich nordöstlich des Grundstücks, auf dem es nicht nur vielfältiges Strauchgrün gibt, sondern auch verschiedene (Obst-) Bäume (zum Beispiel Weichseln und Feigen).

Auf dem Grundstück treffen die nachfolgend angeführten Naturschutzgebiete mit einer reichen Artenvielfalt an Flora und Fauna (zB vielfältige Vogelwelt, seltene Reptilien, verschiedene Schmetterlinge, Hirschkäfer und Glühwürmchen, Hasen und Rehe...) aufeinander (laut Auszug der Gemeindeverwaltung):

- Natura 2000-Gebiet (Wienerwald Thermen Region),
- Landschaftsschutzgebiet Wienerwald,
- Biosphärenpark Wienerwald,
- NATIONALPARK Föhrenberge und Weinbauflure (siehe auch NÖ-Atlas).

Das Haus

Das Wohlfühl-Häuschen wurde erst im Jahr 2021 aufwändig saniert, und ist ganzjährig nutzbar.

Da es sich bei dem Haus um ein "erhaltenswertes Gebäude in Grünland" handelt, musste die Renovierung sehr vorsichtig erfolgen (insbesondere aufgrund der vorgeschriebenen optischen Ähnlichkeit zum ursprünglichen Bau). Es ist, und war, nicht erlaubt, es abzureißen, und etwas Neues zu errichten (siehe Naturschutzvorschriften!).

Details der baulichen Adaptierung:

- Robuste Dachdeckung (Rhombus Eternit, mit Ersatzschindeln im Fall von Hagel), mit vorhergehender Verstärkung der Dachkonstruktion (bzw. Tram und Dachstuhl): Vollschalung, Eindeckung mit Blech, neue Verplankung.
- Dachrinnen und Fallrohre neu, bei Fassade: Dämmplatten, Netz, Reibputz und Nut/Feder-Verkleidung inkl. Holzbrett-Konstruktion sowie abschließender Dickschichtlasur. Kamin ebenfalls neu verputzt.
- Diverse Holzkonstruktionen erneuert (insbesondere im SZ wg. Loch im Dach, deswegen ist hier auch der Boden neu), Sanierung der Innenwände und Erneuerung

der Decken (Dachboden wurde für mehr Höhe entfernt). Verlegung von robusten Vinyl-Böden.

- Weiterer Dachvorsprung bei Eingangstüre (wg. Unwettern) und Begradigung der Stufen.
- Behutsam erfolgte Pflege-Eingriffe (da Natur-Garten).
- Derzeit ein Mal jährliche Mahd im Herbst, zuvor auch im Frühsommer durch Schafsweideprojekt.
- Neue Tore inkl. Stempelfundamenten (Unteres mit PKW befahrbar) und teilweiser Zaunersatz (ansonsten erfolgten Ausbesserungen). Schranken bei Zufahrt zur unteren Wiese.

Raumaufteilung des Hauses (ca. 45 m²):

- Wohnküche (integrierter Anbau mit Ziegeln)
- Schlafzimmer plus Schrank-/Abstellraum in Holzriegelbauweise
- WC
- 2 Erdkeller mit etwa 10m².

Die Autarkie wird erreicht durch:

PV-Anlage am Dach, drei sehr ergiebige Regenwasser- Auffangbehälter (rasche Sammlung erfolgt mittels Regenrinnen vom Dach), wovon eine (mit elektrischer Pumpe ausgestattet) direkt ins Haus zum Waschbecken in der Küche führt (mit Tabletten zu Trinkwasser aufrüstbar).

Darüber befindet sich ein Spiegelschrank für Badutensilien, das eigens mit Rigips abgetrennte WC gleich nebenan (Sägespäne statt chemischer Flüssigkeit möglich bzw. Verwendung von Enders "Ensan Green"-Flüssigkeit ohne Formaldehyd, jedoch biologisch abbaubar mit Mikroorganismen). Die anderen beiden Tonnen können für die direkte Bewässerung von beispielsweise Gemüse verwendet werden.

Eine Ableitung des gebrauchten Wassers erfolgt direkt vom Haus in drei angelegte Grün/Moor-Beete.

Das Haus ist mit den wichtigsten Möbeln ausgestattet, Equipment wie Geschirr, Handtücher, umweltverträgliche Reinigungsmittel etc. sind ebenso vorhanden. Samt 4 (unbenutzten) Schlafsäcken (2 große und 2 kleinere) sowie zwei (übereinandergestapelte) 140er-Luftbetten und zwei 80er-Faltmatratzen für einen sofortigen Bezug.

Die beiden neuen Flügel-Fenster im SZ sind südlich ausgerichtet, jenes im kleineren Raum westseitig, und die drei Mittelgroßen in der Wohnküche (kipubar) sind ebenfalls west- und nordseitig ausgerichtet. Die Querlüftung funktioniert rasch, es kann auch die Eingangstüre dafür genutzt werden.

Alle Fenster sind mit Insekten-Schutzgitter ausgestattet (insbesondere, weil Nachtfalter tagsüber eine Schlafmöglichkeit suchen), auch bei der Eingangstüre gibt es drei Überlappende zum Aufhängen über den Türstock.

Ein Schweden-/Werkstatt oder Holz-Ofen (inklusive Herdplatte) zum Heizen (und Kochen) wäre für die kältere Jahreszeit möglich, da das Haus mit einem Kamin ausgestattet ist. Es könnte ein zusätzlicher Wärmeregister mit einer Heizkreis-Pumpe zur Erzeugung von Warmwasser genutzt werden.

Das Holz zum Betrieb des Ofens ist aus dem eigenen Wald beziehbar!

Details zur PV-Anlage:

230 V/50 Hz, Bedienungsanleitung liegt vor Ort auf. Sie ist, falls benötigt, aufrüst- bzw. erweiterbar mit (flexiblen) Solarmodulen oder einem motorisch betriebenen Generator.

Ein (Dyson-)Heizlüfter ist im Haus vorhanden. Jeder einzelne Raum ist mit Wand-Leuchten ausgestattet.

Die Wartung erfolgte zuletzt im Winter 2023 (einmal jährlich vorgeschrieben).

Im Natur-Garten kann eine flexible Solardusche mit Duschwand einfach auf einem Baum aufgehängt bzw. -gestellt werden, ein Wurfzelt und ein rasch Aufstellbares sind ebenso vorhanden - nutzbar als zusätzlicher Regenschutz und Übernachtungs-Möglichkeit, falls einmal mehr Gäste zu Besuch kommen sollten.

Es befindet sich weiters eine Hollywoodschaukel, eine Grillgarnitur mit einem vor Funkenflug geschütztem, kleinem Holzgriller und Wok, sowie eine Holz-Sitzgarnitur (für bis zu 4 Personen) im Garten.

Gartenwerkzeug und ein mechanisch betriebener Rasenmäher für Gehflächen mit kurzem Aufwuchs finden sich im zum Haus nördlichen Geräte-Abstellplatz - hier wurden Dach und Steher saniert, die hintere Mauer ist neu. Er ist mit Pflastersteinen ausgelegt, genauso wie die beiden östlich und südlichen Sitz- und Liegeplätze.

Es gibt einen Brunnen mit 16m Tiefe innerhalb des Gartens, nordöstlich vom Haus - allerdings ist noch kein Wasser hervorgetreten, aber der Schacht weiter grabbar. Die Liegenschaft liegt auch hoch - bereits an der Grenze zum oberen Drittel des Anningers.

Als Alternative gibt es die drei großen Auffangbehälter, ein weiterer kann bei Bedarf für die Gartenbewässerung neben dem Brunnen verwendet werden.

In diesem Bereich gab es einen kleinen Teich mit Beton-Begrenzung, die die Eigentümerin aufbrechen ließ. Stattdessen hat sie zwei Lesesteinhaufen errichtet, inklusiver Trinkmöglichkeit

für Versteck-suchende Tiere.

Weiters befindet sich eine kleine Quelle unterhalb des oberen Wanderwegs nordwestlich der Liegenschaft.

Es wurde eine umfangreiche Versicherung für das Haus und die angrenzenden Flächen abgeschlossen, diese kann übernommen werden.

Die Infrastruktur

In den Sommermonaten bieten zahlreiche Wein-Pop-Ups entlang des Wasserleitungs-Weges (am unteren Wanderweg) ihre neuesten Kreationen an.

Der Ort Gumpoldskirchen selbst besticht durch eine gute Infrastruktur, ist ruhig und malerisch gelegen, teils geprägt von Arkadengängen und kunstvoll gestalteten Toren.

Es gibt eine Vielzahl renommierter Heurigen (lange Weinbautradition) und gute Gasthäuser, einen großen Billa direkt beim Bahnhof (welcher durch die S-Bahn direkt mit Wien verbunden ist - die Wegstrecke vom Objekt zum Bahnhof beträgt 1,7 km), Bäckerei, Post, Bank, Freibad... Außerdem befinden sich mehrere Badeseen im nahegelegenen Oberwaltersdorf.

In der Nähe liegt auch das bekannte Reitunternehmen Richardshof nordöstlich von Gumpoldskirchen. Prospekte und Karten (von der ansässigen Tourismusinformation) für weitere Unternehmungen in der Umgebung liegen im Haus auf.

Basierend auf dem Ausnahmekatalog § 5 EAVG für frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m² muss kein Energieausweis vorgelegt werden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3088537?accessKey=66b9>

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <3.000m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <4.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap