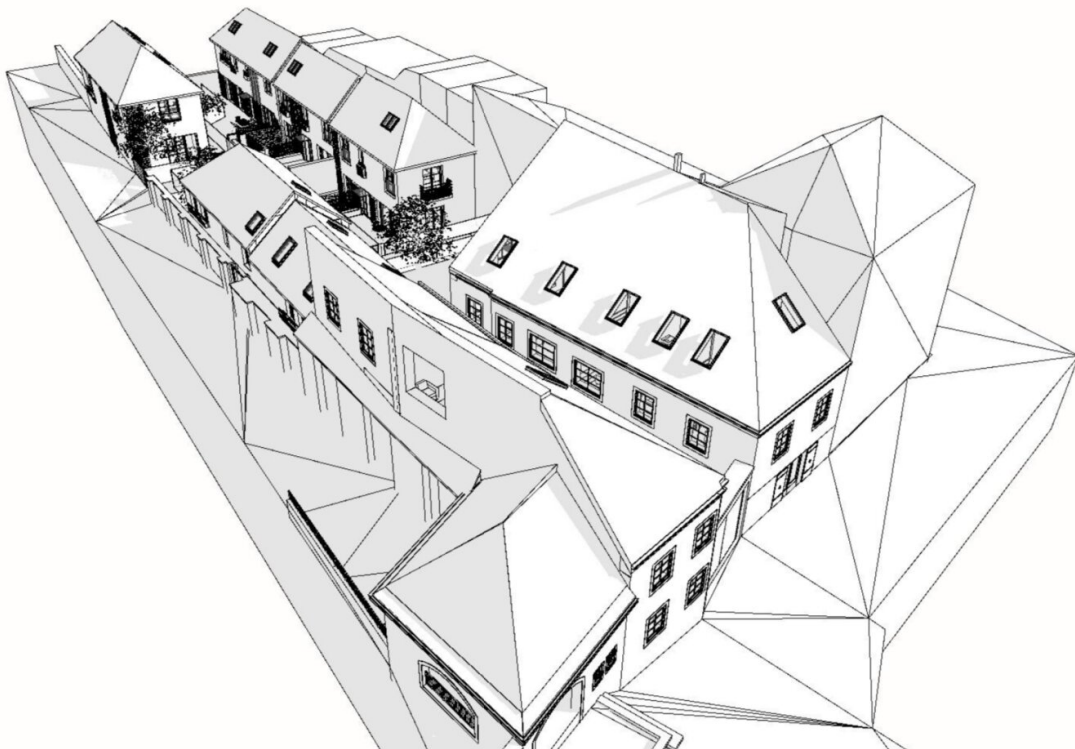


## Charmantes Wohnbauprojekt in Gumpoldskirchen



*friends*  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 310437**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

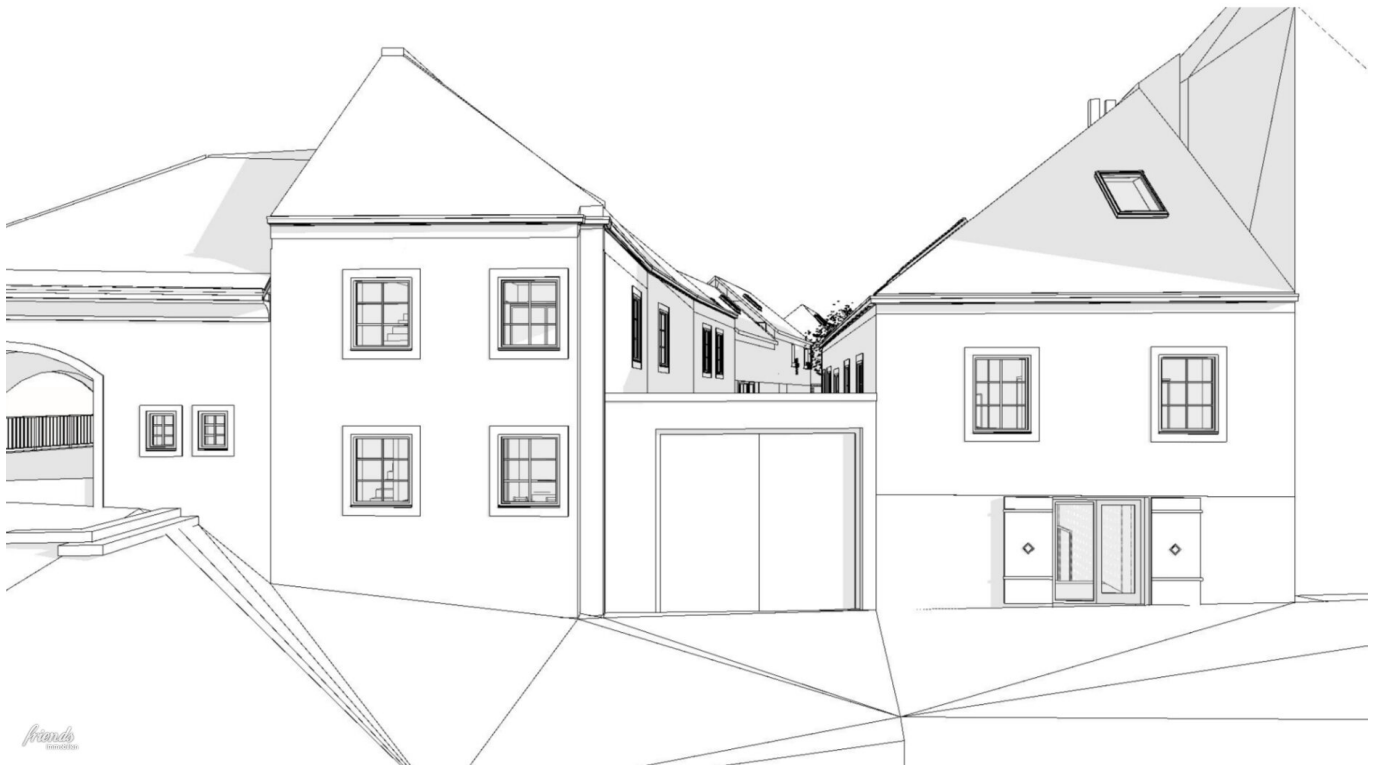


### Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28  
H +436765144162

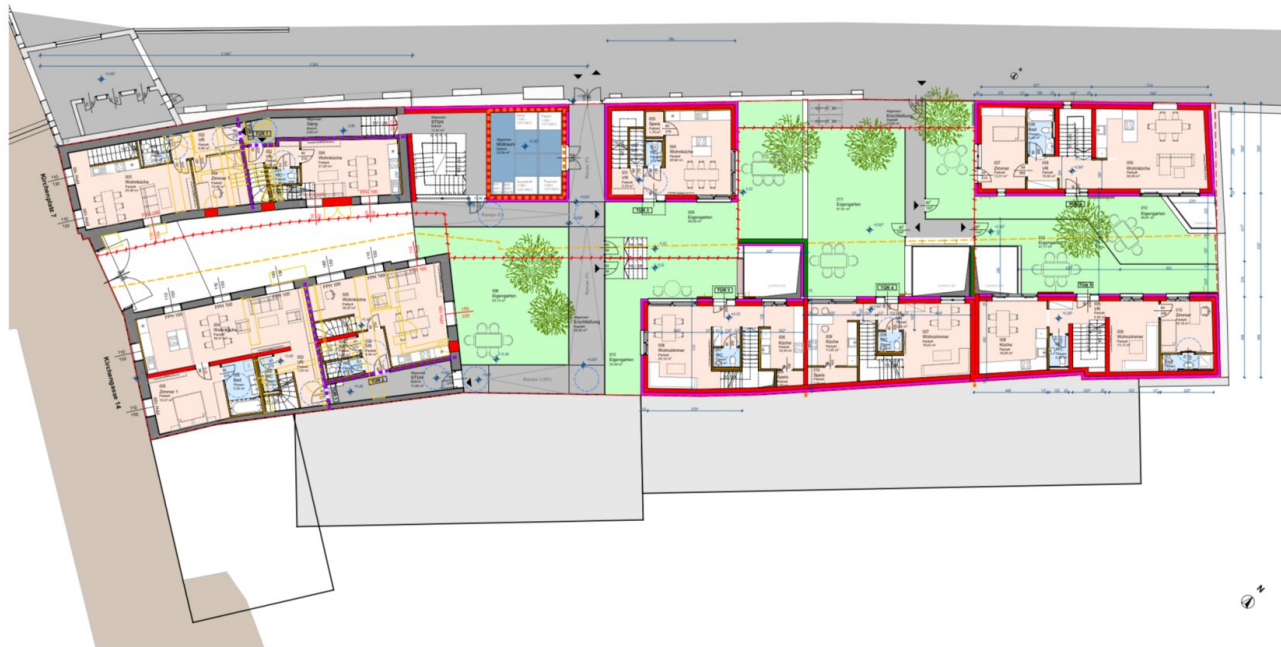
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



*frank*  
ARCHITECTS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS M 1:200





GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:200

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese Projekt in der Kirchengasse/Kirchenplatz in Gumpoldskirchen. Das Projekt wurde auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.218 m<sup>2</sup> geplant und umfasst vier Wohnungen, fünf Einfamilienhäuser, 14 Tiefgaragenplätze sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Weinkeller, einen Fahrradraum und Einlagerungsräume.

## Aufteilung der Einheiten

### Wohnhaus 1:

- **Top 1:** 71,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Top 2:** 108,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 7,85 m<sup>2</sup> Loggia

### Wohnhaus 2:

- **Top 1:** 137,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Top 2:** 98,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 63,13 m<sup>2</sup> Eigengarten

### Reihenhäuser:

- **Reihenhaus 1/3:** 131,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 64,50 m<sup>2</sup> Eigengarten
- **Reihenhaus 2/4:** 185,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 54,91 m<sup>2</sup> Eigengarten + 4,48 m<sup>2</sup> Lichthof
- **Reihenhaus 3/5:** 167,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 41,17 m<sup>2</sup> Eigengarten + 7,96 m<sup>2</sup> Lichthof
- **Reihenhaus 4/4:** 117,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 61,61 m<sup>2</sup> Eigengarten + 11,03 m<sup>2</sup> Lichthof
- **Reihenhaus 5/3:** 122,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 33,43 m<sup>2</sup> Eigengarten + 11,56 m<sup>2</sup> Lichthof

### Weitere Flächen:

- **14 Parkgaragenplätze**
- **Weinkeller**
- **Fahrradraum**

### Infrastruktur:

Von der Kirchengasse aus sind verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, kleine Supermärkte und lokale Dienstleister, schnell erreichbar. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Heurige, die für ihre ausgezeichneten Weine und traditionelle österreichische Küche bekannt sind.

### Verkehrsbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Gumpoldskirchen ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof Gumpoldskirchen liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Orte. Von dort aus ist Wien in ca. 30 Minuten erreichbar.
- **Straßenanbindung:** Die nahegelegene Südautobahn (A2) bietet eine schnelle Anbindung an Wien und die Südsteiermark. Über die B17 erreicht man ebenso zügig die umliegenden Gemeinden.

### **Bildungseinrichtungen:**

In der Nähe befinden sich sowohl eine Volksschule als auch eine Mittelschule, was die Gegend auch für Familien attraktiv macht. Weiterführende Schulen und Universitäten sind in der naheliegenden Städten Mödling, Baden oder in Wien leicht erreichbar.

Die Nähe zu Wien bietet zusätzlichen kulturellen und sportlichen Mehrwert, während die Umgebung von Gumpoldskirchen durch ihre Naturschönheiten und Ruhe punktet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <3.000m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.500m  
 Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m



Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap