

## **Historisches Winzerhaus mit großem Weinkeller!**



**Objektnummer: 2703/2828**

**Eine Immobilie von Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1549
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	664,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	68,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.820.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Fussenegger**

Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH  
Rudolfsplatz 9  
1010 Wien

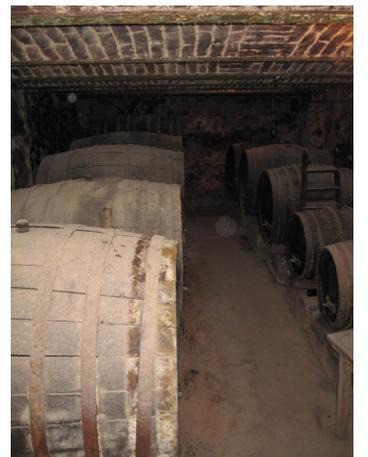








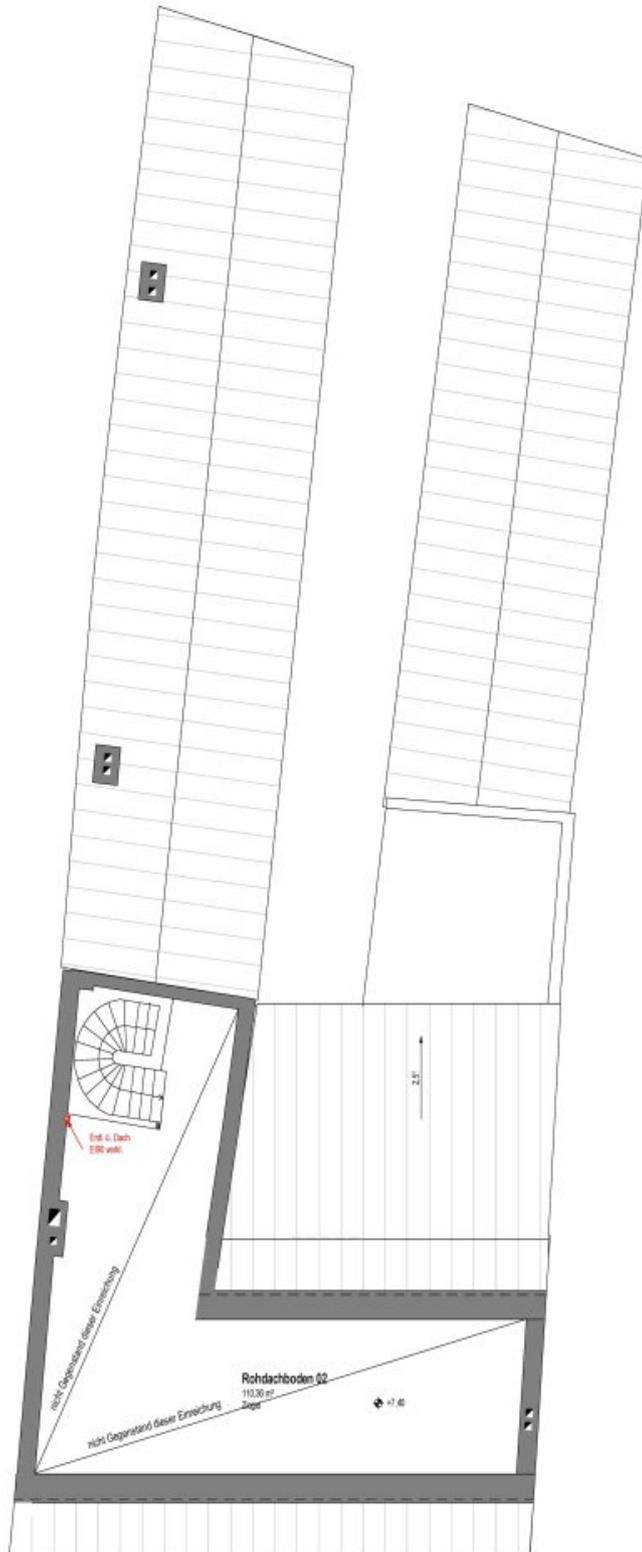




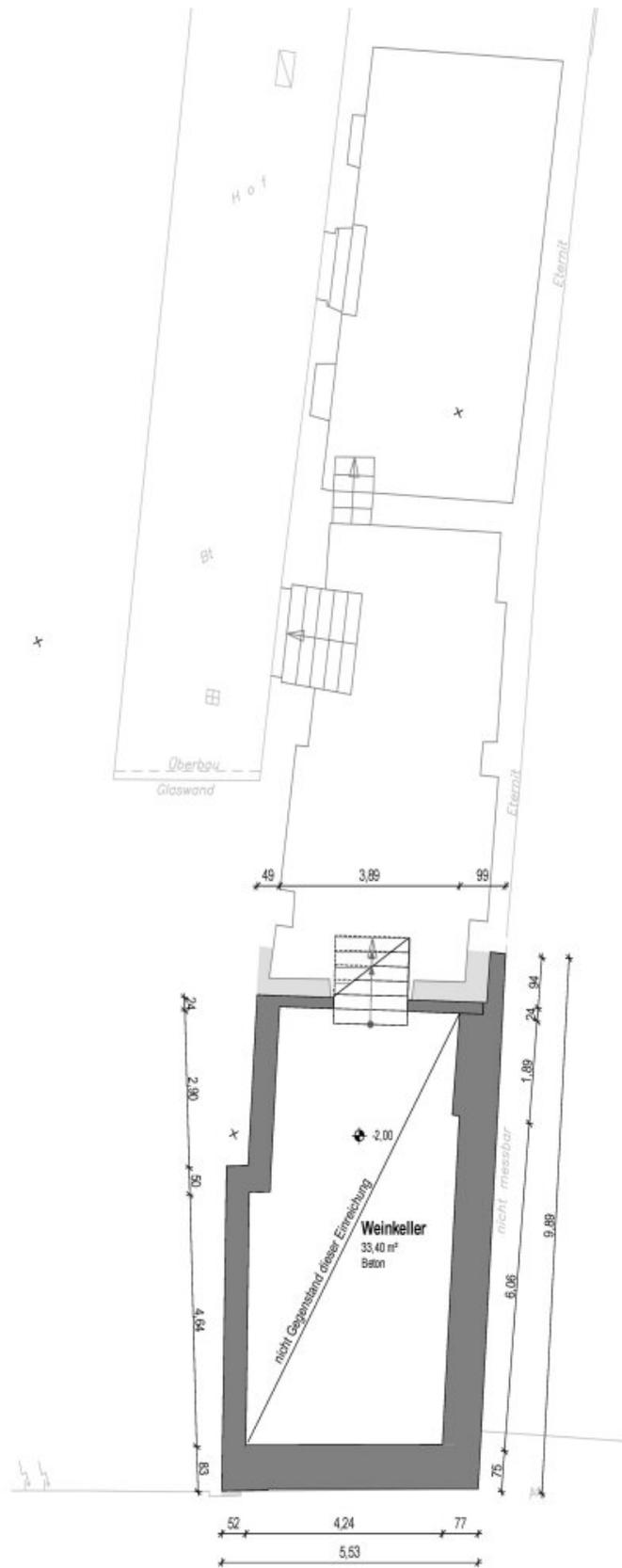








Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

# Objektbeschreibung

## Einzigartiges historisch wertvolles Winzerhaus zum Verkauf!

Eine traditionsreiche Liegenschaft zurückgehend bis ins 16. Jahrhundert befindet sich mitten im Zentrum von Gumpoldskirchen. Dieses schöne, ehemalige Winzerhaus besteht momentan aus 2 Wohnungen, 1 Büro/Praxis , sowie einen 33 m<sup>2</sup> historischen Weinkeller, Presshaus und Nebenräumen im Hofgebäude.

### Erdgeschoss - bestehend aus:

- Vorraum
- 1 großes Zimmer

### Weitere kleine Wohnung im Erdgeschoss:

- Vorraum
- 1 großes Zimmer
- 1 Bad mit WC

### Wohnung : **1. Stock** ca. 148 m<sup>2</sup>

- großer Vorraum
- Wohnküche - neuwertig, komplett ausgestattet
- 4 Zimmer - alle extra begehbar
- 1 Schrankraum

- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum + Waschküche
- 1 WC extra
- Terrasse ca 24 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

Rohdachboden ca 110 m<sup>2</sup> unausgebaut

Die Liegenschaft ist als schutzwürdig eingestuft, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Entsprechend der Bebauungsvorschriften der Gemeinde Gumpoldskirchen sind noch **bis zu 6 Wohneinheiten auf der Liegenschaft möglich**. Die Geschossflächenzahl ist noch nicht zur Gänze ausgenutzt, es besteht die Möglichkeit bei Zusammenlegung beider Grundstücke **weitere 80 m<sup>2</sup> zu verbauen**.

### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehweite, S-Bahn Richtung Baden und Wien ca. 700m entfernt, eigene Auffahrt auf B17, rasche Anbindung auf Südbahn.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.