

## **Einzigartiges Immobilienjuwel im Herzen von Gumpoldskirchen**



**Objektnummer: 310054**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 206,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

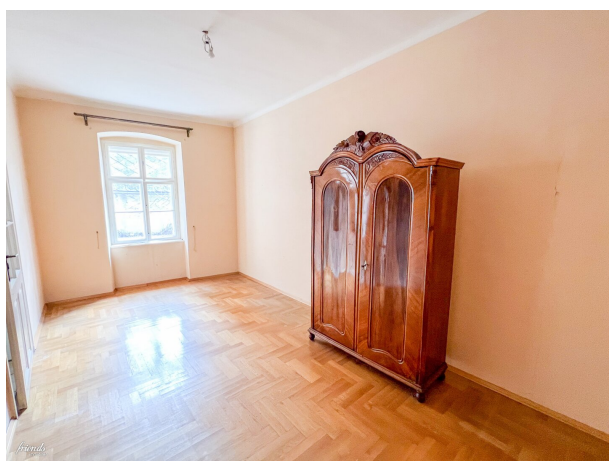
BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 51 44 162

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







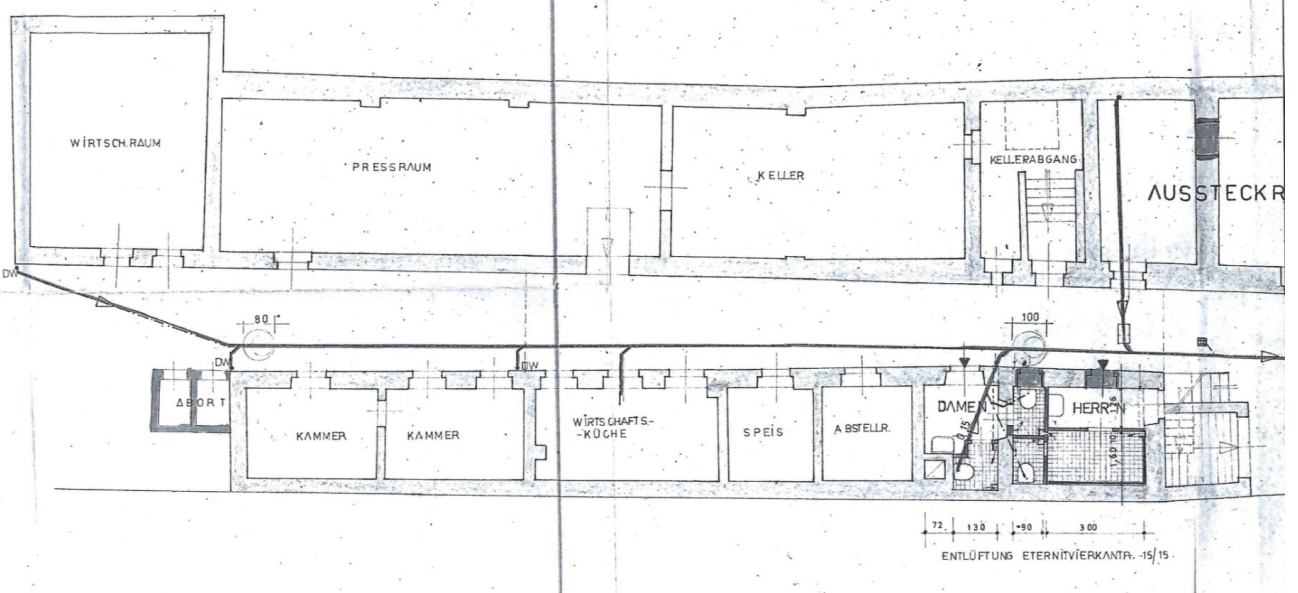


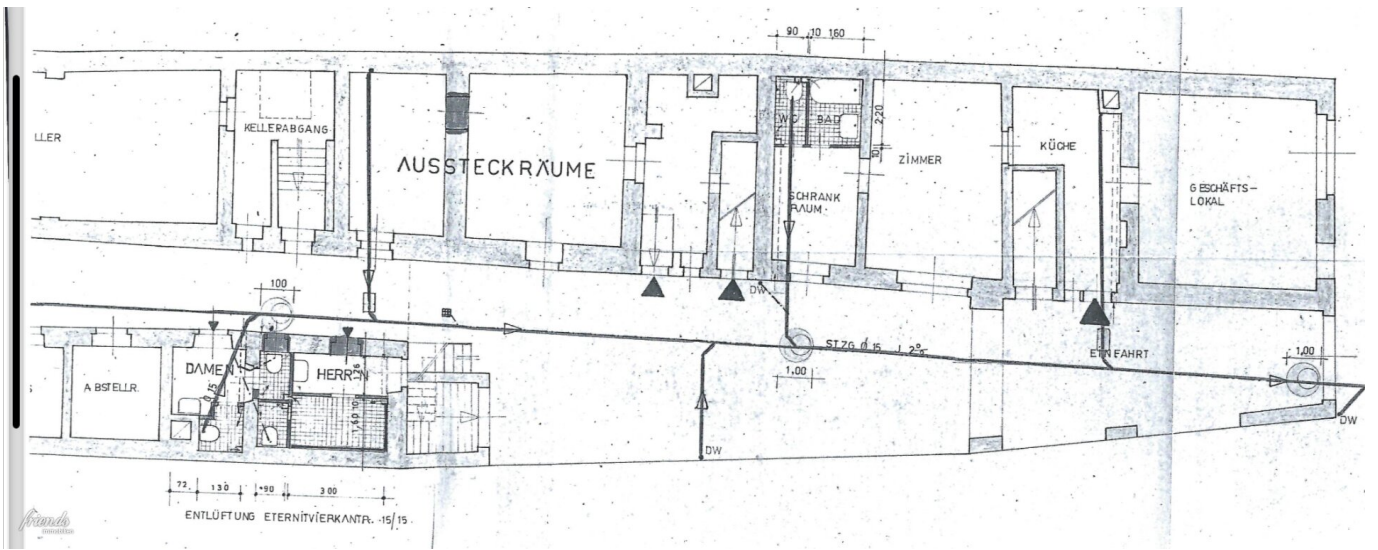




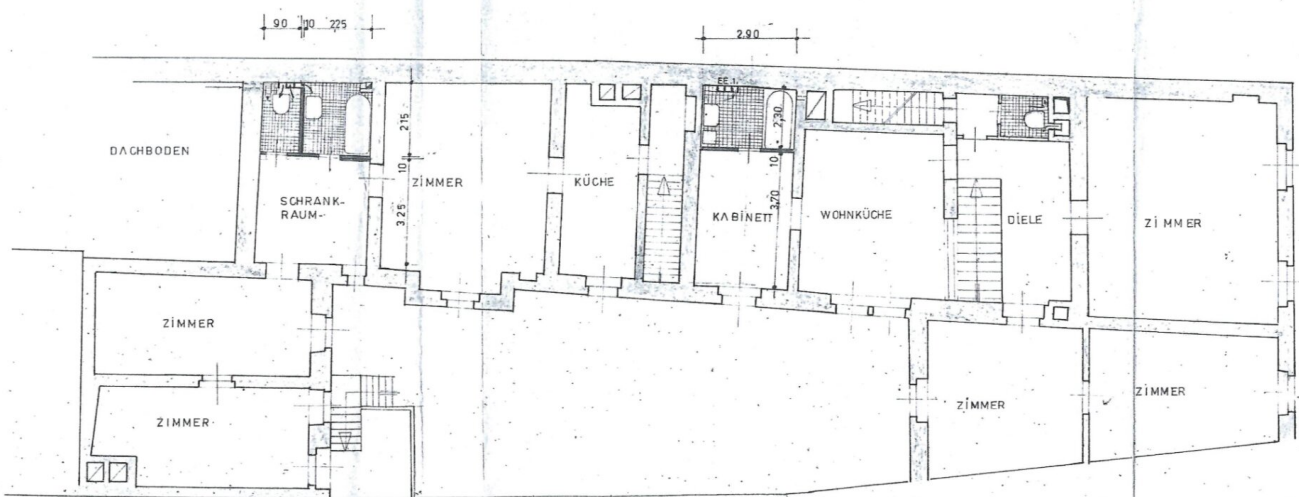


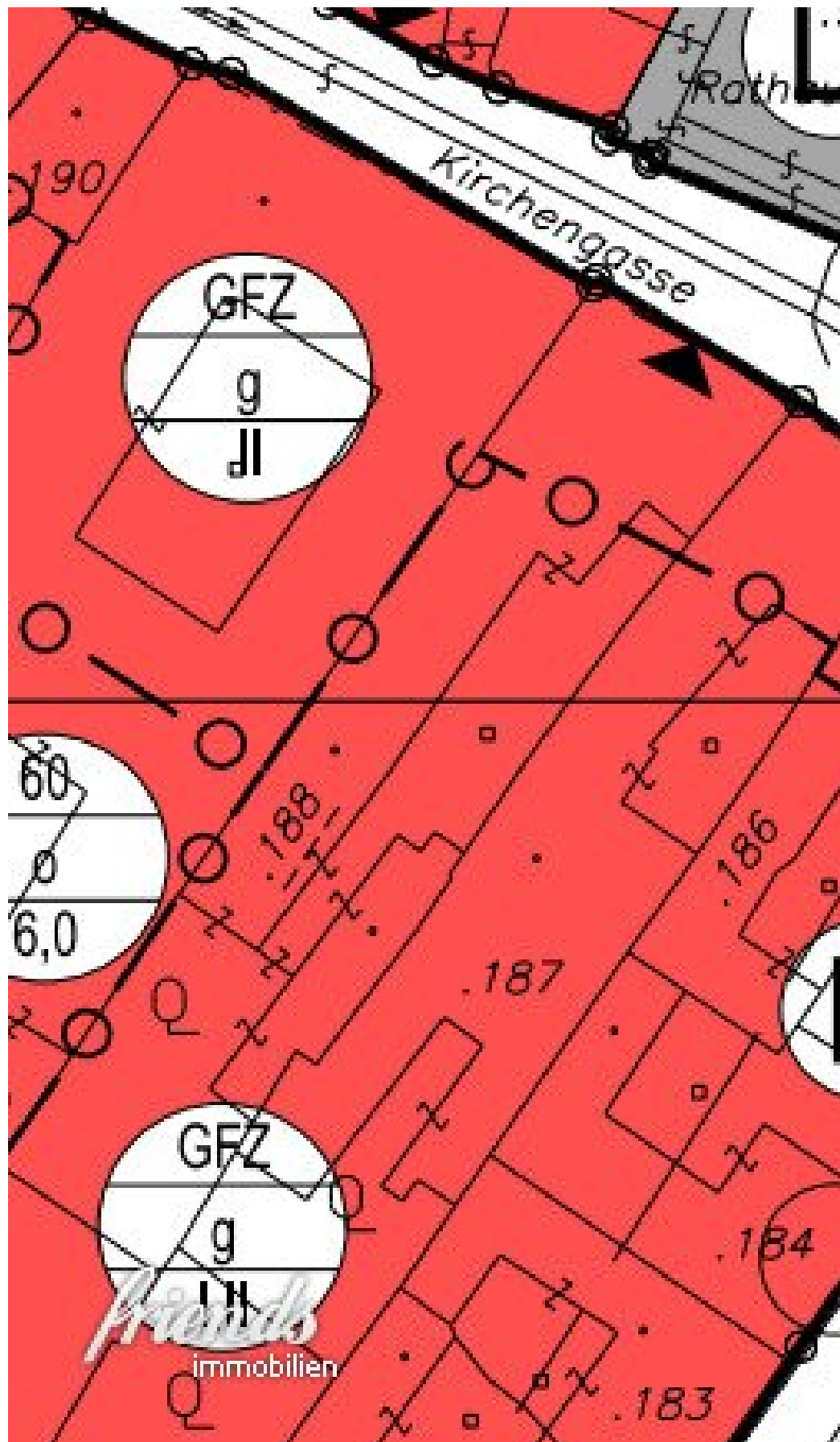














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **außergewöhnliche Liegenschaft** im malerischen **Weinort Gumpoldskirchen**.

Die Immobilie besticht durch ihren **einzigartigen Charakter** und ihre **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Die Liegenschaft teilt sich wie folgt auf:

- **Geschäft (ca. 30,20m<sup>2</sup>)**
- **3 Wohneinheiten**
- **ehemalige Aussteckräume (rechts)**
- **Wirtschaftsräume (rechts)**
- **Kellerräume (rechts)**
- **Nebengebäude (links)**
- **Garten**

**Bebauungsbestimmungen: GFZ, geschlossene Bauweise, Bauklasse I,II, BK-6WE, Schutzzone**

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Liegenschaft befindet sich in bester Lage im wunderschönen Weinort **Gumpoldskirchen**.

Dank der zentralen Position sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar:

- Supermärkte, Restaurants und Heurige
- Die **Schnellbahnstation Gumpoldskirchen** mit direkter Anbindung nach Wien
- Die **Musik-Mittelschule und Volksschule Gumpoldskirchen**
- Das **Freibad Gumpoldskirchen** für Erholung in den Sommermonaten

Umgeben von idyllischen **Weinbergen** bietet die Umgebung zahlreiche **Lauf- und Wanderwege**, die zur Erholung in der Natur einladen.

Gumpoldskirchen vereint charmantes Dorfleben mit ausgezeichneter Anbindung an die Stadt.

Der beigegefügte Plan entspricht nicht in allen Details dem aktuellen Ist-Zustand.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere **Informationen** oder eine **Besichtigung** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11

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 <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
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