

**WOHNEN ZWISCHEN TRADITION UND WEINIDYLLE –  
EINFAMILIENHAUS IM HERZEN VON  
GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN ODER MIETKAUF  
MÖGLICH!**



**Objektnummer: 338618573**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH









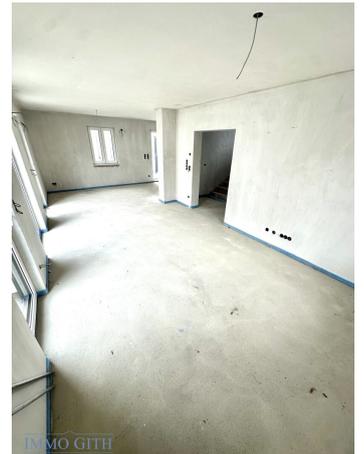




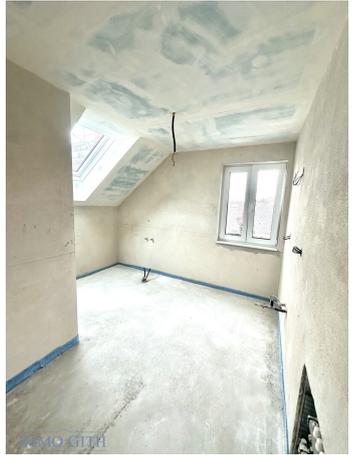
IMMO GITH

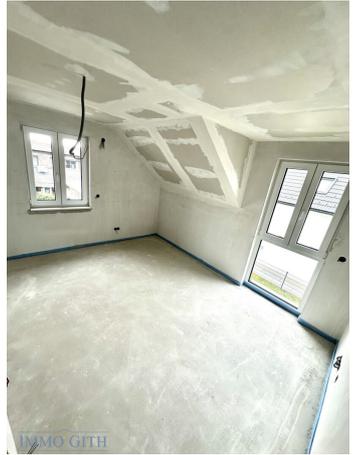


IMMO GITH



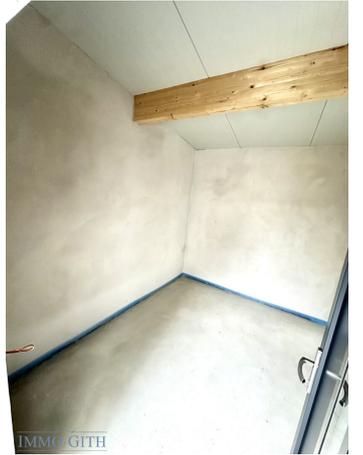
IMMO GITH

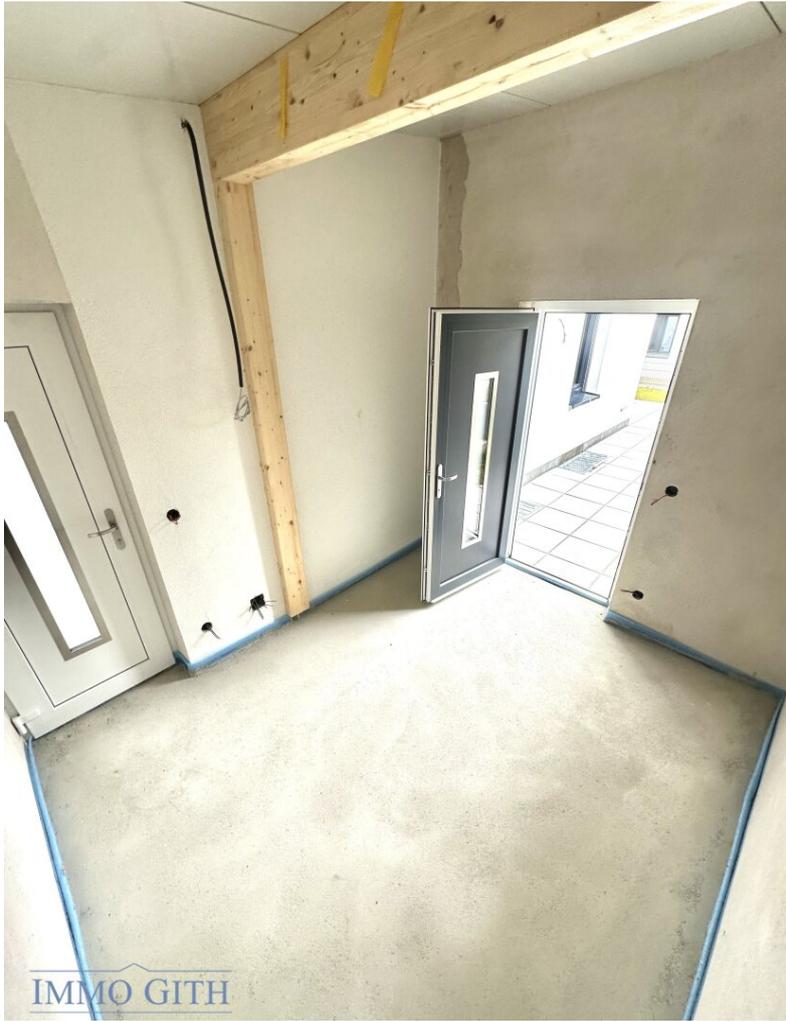












## Objektbeschreibung

### WOHNEN ZWISCHEN TRADITION UND WEINIDYLLE – EINFAMILIENHAUS IM HERZEN VON GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN ODER MIETKAUF MÖGLICH!

Video 1:

[https://youtu.be/oU4JailuffU?si=5ONZq\\_Lox5m\\_1EbW](https://youtu.be/oU4JailuffU?si=5ONZq_Lox5m_1EbW)

Video 2:

<https://youtu.be/YDxSlxym5vl?si=YlpQsiGgKAvoyqN4>

Inmitten des **charmanten Weinorts Gumpoldskirchen** kommt dieses **großzügige und familienfreundliche Einfamilienhaus** mit **108 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten** inklusive Terrasse, einem **55 m<sup>2</sup> großen Keller** sowie einem **9 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude** zum Verkauf. Die hochwertige Bauweise, moderne Haustechnik und idyllische Lage machen es zum perfekten Zuhause für Familien und all jene, die naturnah und stilvoll wohnen möchten:

#### Eckdaten:

ca. 200m<sup>2</sup> Grundfläche, ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gemütlicher ca. 100m<sup>2</sup> großer Garten inkl. Terrasse, ca. 55m<sup>2</sup> Keller, Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung, PKW-Außenstellplätze mit Leerverrohrung für (individuell gezählten) E-Anschluss

#### Erdgeschoß (ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten direkten Zugang zur **ca. 35 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und in den pflegeleicht gestalteten ca. 64 m<sup>2</sup> großen Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein **Gäste-WC** sowie der Zugang zum **Keller**.

#### Obergeschoß (ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentral gelegener Vorraum, von dem aus die drei Schlafzimmer und das großzügige Badezimmer mit WC bequem erreichbar sind.

#### Keller (ca. 55 m<sup>2</sup> davon ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

In einem Raum des Kellers wird praktischerweise die Haustechnik sowie der Waschmaschinenanschluss untergebracht und eignet sich somit ideal als Waschküche. Die zwei weiteren Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellfläche, Hobbyraum

oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

### **Garten + Terrasse (ca. 100 m<sup>2</sup>):**

Der gemütliche, pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet gemeinsam mit der angrenzenden Terrasse eine wunderbare Outdoor-Oase. Die Fläche eignet sich perfekt für eine gemütliche Lounge-Ecke, in der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

### **INFO:**

Die Übergabe erfolgt belagsfertig.

Fertigstellung: Februar 2025, Beziehbar ab Frühling 2025

### **Die Kosten:**

**Der Kaufpreis beträgt € 730.000,-**

**Garagenplatz: € 25.000,--**

*Bei Interesse an einem **Mietkaufmodell** stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und individuelle Möglichkeiten zur Verfügung.*

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Gumpoldskirchner Grünruhelage zeigen zu dürfen.**

**Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap