

**ERSTBEZUG nach Sanierung - Doppelhaushälfte I  
Luftwärmepumpe I Fußbodenheizung I Gumpoldskirchen  
Bahnhof I Kindergarten I Volksschule**



**Objektnummer: 4433**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2352 Gumpoldskirchen        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1913                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,42 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 57,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,90               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 90,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

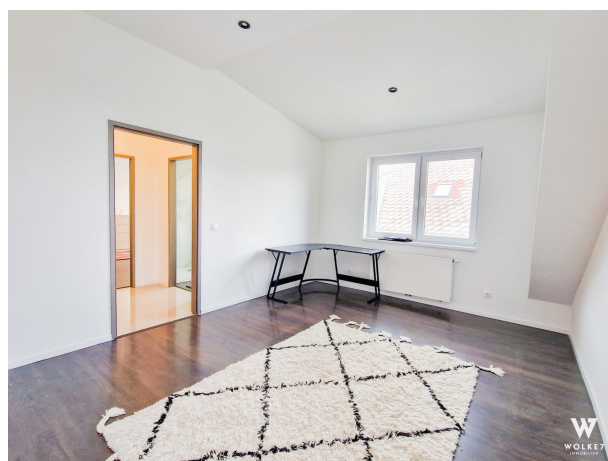
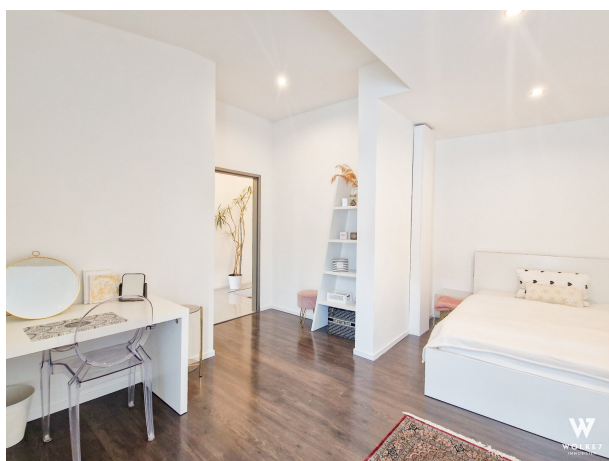
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

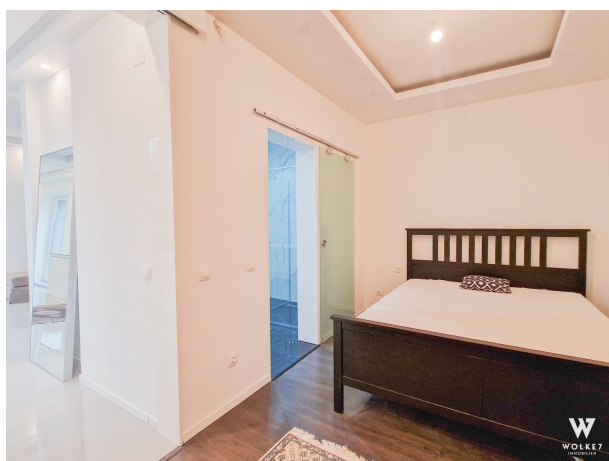


**Bennet Varughese**

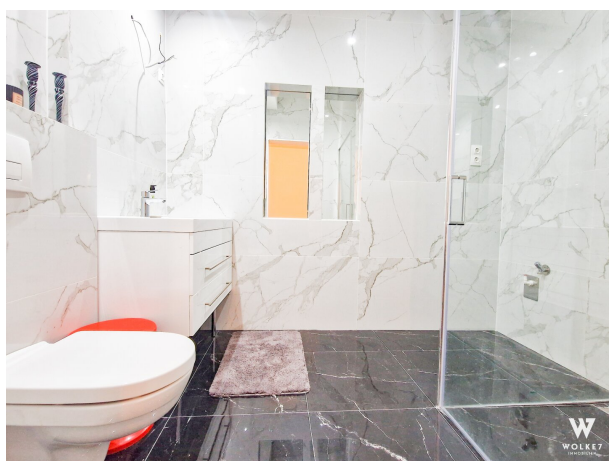
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien















## Objektbeschreibung

Diese hochwertig **kernsanierte Doppelhaushälfte** besticht durch ihre moderne Ausstattung und die ideale Lage in einer ruhigen Wohngegend von Gumpoldskirchen. Das Haus ist ein **Erstbezug nach Sanierung** und wurde mit einer energieeffizienten **Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** ausgestattet, die in Kombination mit der **Photovoltaikanlage** und der umfassenden **Wärmedämmung** für ein optimales Raumklima sorgt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit **edlen Fliesen**, die sich mit ähnlicher Qualität auch im Eingangsbereich und in den stilvoll gestalteten Badezimmern wiederfinden. Die offene, **voll ausgestattete Küche** fügt sich dank **durchdachter Planung** harmonisch in den Raum ein und bietet genügend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Der hochwertige **Holztreppenaufgang mit verglasten Seitenwänden** verleiht dem Haus eine elegante Note und führt ins Obergeschoss, wo Sie zwei weitere Zimmer und das zweite Badezimmer erwarten. Ein Zimmer im Obergeschoß verfügt über einen **Balkon**, von dem aus Sie den Blick in die ruhige Umgebung genießen können.

Im Außenbereich lädt eine **großzügige Terrasse** im Erdgeschoss zu entspannten Stunden im Freien ein. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine **Garage mit elektrischem Tor**, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage des Hauses ist perfekt für Familien: **Billa** ist nur 2 Autominuten entfernt, ebenso die **Raiffeisenbank**. Der **Gumpoldskirchen Bahnhof** ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar, und für die Kleinen befinden sich **Spielplätze**, der **NÖ-Landeskindergarten** und die **Volksschule** in unmittelbarer Nähe.

Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Top-Lage.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

### Key Facts:

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **WNFL ca. 102,42 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück ca. 300 m<sup>2</sup>**

- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage**
- **Balkon**
- **Garten mit Terrasse**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Kaufpreis: € 549.000,- (Verhandlungsbasis)**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten: ca. € 90,-**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.**



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap