

**Naturidylle am Anninger - Grundstück mit Kleingartenhaus
im Grünland & Naturschutzgebiet !**



Objektnummer: 2269

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Land- und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Wohnfläche:	45,00 m ²
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otmar Kases

RE/MAX Trend
Landstraße Hauptstraße 107
1030 Wien

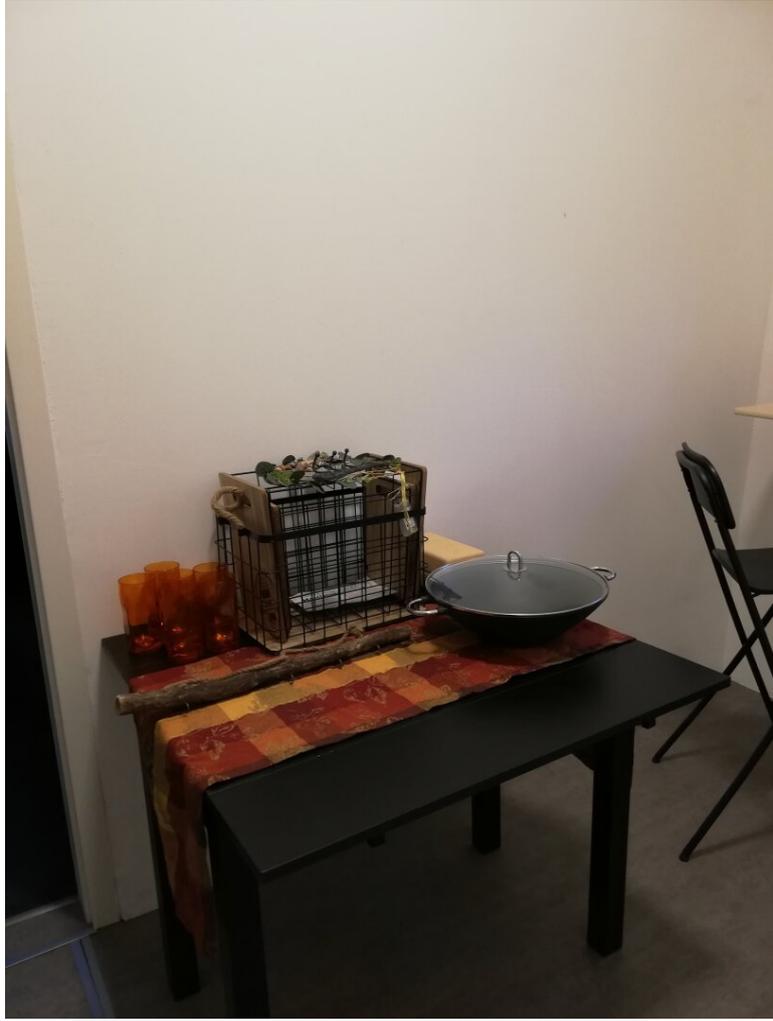
T +43 664 352 09 72
H +43 664 352 09 72

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

















RE/MAX
Trend

Objektbeschreibung

Eingebettet in eine ruhige, kaum besuchte Landschaft aus Weinbergen und Wanderpfaden, bietet diese Liegenschaft (**Grünland & Naturschutzgebiet**) ein Höchstmaß an Rückzug und Naturverbundenheit – ein perfekter Ort für Menschen, die Ruhe, Weitblick und ungestörte Zeit im Grünen schätzen.

Auf dem weitläufigen Naturgrundstück befindet sich ein liebevoll modernisiertes Kleinhaus mit energieautarker Ausstattung – ideal als Rückzugsort für Naturliebhaber oder als Wochenenddomizil.

Highlights Gebäude:

- Stromversorgung durch Photovoltaikanlage
- Dyson Heizlüfter
- Regenwassersystem mit Pumpe zur Brauchwassernutzung
- Neu gedecktes, isoliertes Dach
- Sanierte und gedämmte Fassade
- Moderne Holzelemente im Innenbereich
- Robuster Vinylboden für pflegeleichten Komfort
- Hausgröße ca 45 m², 2,5 Räume mit den wichtigsten Möbeln ausgestattet, plus 2 Erdkeller mit insgesamt ca 10 m²
- Extra Abstellraum wo sich ein Camping WC befindet
- Dachrinnen und Fallrohre neu

- Sanierung der Innenwände
- Schweden- oder Holzofen zum Heizen und Kochen wäre möglich, da ein Kamin vorhanden ist
- Geräteschuppen
- Mehrere gepflasterte Flächen rund ums Haus dienen als Sonnen- oder Ruheplätze.
- Brunnen & Regenwassertanks

Infrastruktur & Lagequalität

- Öffentliche Anbindung: Der Bahnhof Gumpoldskirchen mit S-Bahn-Anschluss nach Wien liegt nur ca. 1,7 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten & Einrichtungen: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post sowie ein öffentliches Freibad sind fußläufig gut erreichbar.
- Freizeit & Umgebung: Die Region bietet vielfältige Freizeitoptionen wie Spazierwege, Badeseen, traditionelle Heurigen, etc.

Hinweis zur Energiekennzeichnung:

Gemäß § 5 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ist für freistehende Gebäude mit einer Nutzfläche unter 50 m² kein Energieausweis erforderlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <3.500m

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