Historisches Renaissance-Anwesen mit exklusivem Ausbaupotenzial!

Objektnummer: 6056

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	487,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	350,00 m²
Kaufpreis:	4.500.000,00 €

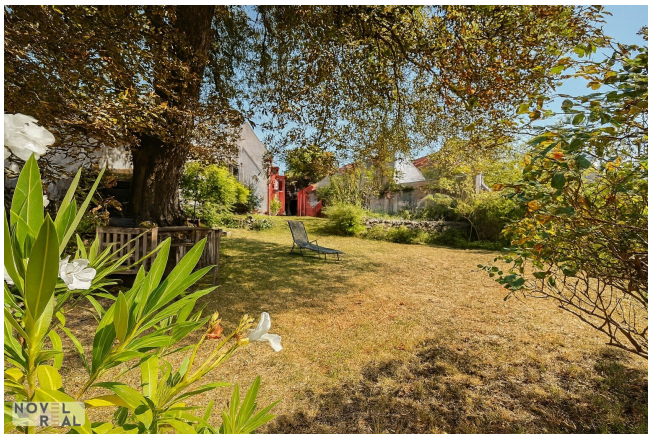
Ihr Ansprechpartner

Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

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



Objektbeschreibung

Am Fuße der sanften Hügel von Gumpoldskirchen liegt ein Anwesen, das mit seiner eindrucksvollen Geschichte und seinem besonderen Ambiente fasziniert. Eingebettet in die traditionsreiche Kulturlandschaft der Region, erzählt dieses historische Gebäude von Jahrhunderten gelebter Geschichte und bietet zugleich Raum für neue Visionen**. Ein Bauwerk mit Seele – gewachsen aus spätmittelalterlichen Ursprüngen, geprägt durch Generationen. Nun wartet es darauf, mit neuer Inspiration und liebevoller Hand in eine einzigartige Traumimmobilie verwandelt zu werden.**

Auf dem Anwesen steht ein großzügiges Wohnhaus mit vier Einheiten, die sich je nach Bedarf zusammenlegen oder separat nutzen lassen. Ob als stilvolles Zuhause für mehrere Generationen, als repräsentativer Wohnsitz oder als charmante Gästeunterkunft – die Optionen sind vielfältig. Ergänzt wird das Ensemble durch ein ehemaliges Lokal mit eigenem Zugang und einer Dachterrasse, das sich hervorragend für eine kreative Umgestaltung eignet. Der Dachboden, bislang kaum erschlossen, bietet zusätzliches Potenzial für großzügige Wohnideen im Einklang mit den Vorgaben des Denkmalschutzes. Die alten Gewölbekeller, einst für die Lagerung edler Weine genutzt, sind in bemerkenswert gutem Zustand und schaffen ein stimmungsvolles Ambiente für private Anlässe, kulturelle Veranstaltungen oder exklusive Verkostungen.

Auf der sonnigen Südseite des Anwesens eröffnen zwei eigenständige Grundstücksflächen außergewöhnliche Perspektiven für zukünftige Bauvorhaben. Ruhig gelegen und bestens erschlossen über eine charmante Seitengasse, bieten sie ideale Voraussetzungen für die Realisierung hochwertiger Einfamilienhäuser oder einer exklusiven Wohnarchitektur. Die besondere Lage verbindet das historische Ambiente des bestehenden Ensembles mit dem Potenzial zeitgemäßer Entwicklung – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Projektideen.

Ob als Investition, privates Refugium oder visionäres neues Zuhause – dieses Anwesen eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Ein Garten mit Blick auf die Weinberge, der mit seinem großen Gestaltungspotenzial dazu einlädt, eine ganz persönliche grüne Oase zu erschaffen. Dieser Außenbereich lädt dazu ein, mit Liebe zum Detail und kreativen Ideen einen Ort der Ruhe und Erholung zu gestalten – sei es als duftender Kräutergarten, blühender Rückzugsort oder stilvoller Platz für gesellige Stunden. Die Fläche bietet Raum für individuelle Entfaltung und wird mit der richtigen Pflege zu einem lebendigen Ausdruck von Lebensqualität. Hier entsteht kein vorgefertigter Garten, sondern ein Ort, der wachsen darf – mit den Menschen, die ihn gestalten.

Gumpoldskirchen selbst ist ein Ort mit Seele – geprägt von seiner reichen Geschichte, einem lebendigen Dorfleben und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nähe zu Wien, die schnelle Bahnanbindung sowie die idyllische Lage machen diesen Ort zu einem begehrten

Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Genießer.

Dieses Anwesen ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort mit Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Ein Platz zum Leben, Feiern und Gestalten.

Objektdaten – Historisches Anwesen mit vielseitigem Potenzial

Allgemeine Eckdaten

- Ort: Gumpoldskirchen, Niederösterreich
- Grundstücksfläche: ca. 1.964 m²
- Wohnfläche: ca. 485 m²
- Zimmeranzahl: 14
- Badezimmer: 6
- Extras: Kamin, Biotop
- Heizung: Etagenheizung
- Baujahr: ca. 1520 (Spätmittelalter/Renaissance)
- Letzte Sanierung: 2017
- Ausrichtung: Süden
- Eigene Zufahrt

Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten

- Vier Wohneinheiten im Haupthaus, flexibel kombinierbar
- Ausbaufähiger Dachboden (unter Denkmalschutz)
- Ehemaliger Heuriger mit separatem Zugang und Dachterrasse
- Großflächige historische Gewölbekeller – ideal für Veranstaltungen (z. B. Weinverkostungen)
- Denkmalgeschütztes Renaissance-Bürgerhaus mit originaler Weinpresse
- Nutzungsideen: Familiensitz, Mehrfamilienhaus, Boutiquehotel, Gastronomie
- Zwei zusätzliche Grundstücke mit eigener Zufahrt
- Südseitige Ausrichtung mit Blick auf Weinberge

Lage und Infrastruktur:

Gumpoldskirchen ist ein Ort, der Tradition und Lebensqualität in einer seltenen Harmonie vereint. Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwalds und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet dieser historische Weinort eine Kulisse, die nicht nur malerisch, sondern auch kulturell tief verwurzelt ist. Bereits im Mittelalter als Markt- und Gerichtsort bekannt, prägen bis heute prachtvolle Bürgerhäuser der Renaissance den Ortskern und verleihen ihm ein unverwechselbares Flair.

Die Lage ist ein echtes Privileg: Nur wenige Kilometer südlich von Wien gelegen, verbindet Gumpoldskirchen ländliche Ruhe mit urbaner Nähe. Der Bahnhof ermöglicht eine direkte und zuverlässige Verbindung ins Zentrum der Hauptstadt – in unter 30 Minuten. Auch mit dem Auto ist Wien dank der Nähe zur B17, S1 und A2 schnell erreichbar, ebenso wie der Flughafen Schwechat.

Was Gumpoldskirchen besonders macht, ist sein lebendiger Dorfcharakter trotz internationaler Bekanntheit. Hier trifft man auf ein aktives Vereinsleben, gelebte Traditionen und eine Gemeinschaft, die sich durch Herzlichkeit und Engagement auszeichnet.

Kulinarisch ist der Ort ein Paradies: Zahlreiche Heurige und Lokale laden zum Verweilen ein und bieten regionale Spezialitäten in authentischem Ambiente. Die Nähe zu den Weinbergen macht Gumpoldskirchen nicht nur zu einem beliebten Ausflugsziel, sondern auch zu einem Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann – mit Sonne im Gesicht und einem Glas lokalen Weins in der Hand.

- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Gumpoldskirchen (<30 Minuten nach Wien)

- Direkte Autoanbindung an B10, S1 und Südautobahn

Kurz gesagt: Gumpoldskirchen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

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