

**Modernes Wohnen in ruhiger Lage I ERSTBEZUG I
Luftwärmepumpe I Fußbodenheizung I Gumpoldskirchen
Bahnhof I Kindergarten I Volksschule**



Objektnummer: 4630

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1913
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

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** überzeugt durch ihre **moderne Ausstattung**, ein **zukunftsfähiges Heizsystem** und die ideale Lage in einer freundlichen Wohngegend von Gumpoldskirchen. **Hochwertige Materialien**, durchdachtes Raumkonzept und elegante Details schaffen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Key Facts:

- **Wohnfläche ca. 102,42 m²**
- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage**
- **Balkon mit Blick in die ruhige Umgebung**
- **Garten mit großzügiger Terrasse**
- **Garage mit elektrischem Tor**

Lage – das spricht für Ihr neues Zuhause:

- **Nahversorgung:** Billa nur 2 Autominuten entfernt, Raiffeisenbank ebenso in unmittelbarer Nähe
- **Öffentliche Anbindung:** Bahnhof Gumpoldskirchen in ca. 6 Gehminuten erreichbar, Bus 263 Richtung Mödling Bahnhof ca. 1 Gehminute entfernt
- **Familienfreundlich:** NÖ-Landeskindergarten ca. 6 Gehminuten entfernt, Volksschule ca. 4 Autominuten entfernt
- **Freizeit & Erholung:** zahlreiche Spielplätze und ruhige Wohngegend für entspannte Stunden

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

****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