

## **4 Zimmer – Loggia - Maisonette**



**Objektnummer: 16419**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,18 €
<b>Heizkosten:</b>	44,14 €
<b>USt.:</b>	33,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf





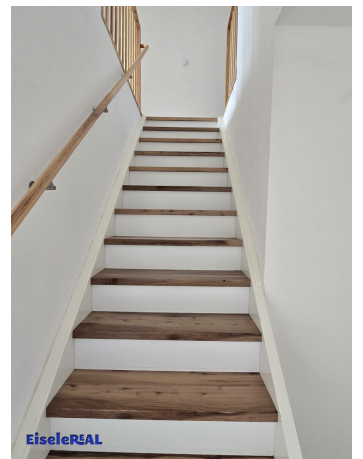




















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 93m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Wohnung in einer 1968 errichteten Wohnhausanlage in 2352 Gumpoldskirchen (Wiener Straße).

Sie befindet sich im 1. und 2. Stock und teilt sich so auf:

Vom Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Hier ist auch der Ausgang auf die traumhafte Loggia mit Blick in die Allgemeingrünflächen. Die moderne Küche ist voll ausgestattet, erst 3 Jahre alt und sehr gepflegt. Daneben ist eine kleine Speis mit Waschmaschinenanschluss.

Auch ein WC ist in dieser Etage.

Im oberen Stock sind drei ruhige Schlafzimmer, sie bieten Raum zum Entspannen (natürlich auch als Kinder-, Gäste-, Nanny- oder Arbeitszimmer geeignet). Eines der Schlafzimmer hat einen praktischen Schrankverbau angeschlossen. Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das Kellerabteil bietet nützlichen Stauraum.

In nächster Umgebung können evtl. öffentliche Parkplätze angemietet werden.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung saniert.

Dabei wurde das Bad, die Böden und die Küche erneuert. Die Fenster sind auch relativ neu.

Trotzdem sind einige Renovierungen nötig (Ausmalen, evtl. neue Türen und Heizkörper).

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* gute Lage im Weinort Gumpoldskirchen
- \* 3 Schlafzimmer
- \* Wohnbereich mit Ausgang auf die süd-west Loggia
- \* Schulen und Kindergarten



- \* Supermarkt in der Nähe
- \* Gastronomie
- \* Heurige
- \* Ärzte und Apotheken
- \* Bus 263
- \* Bahnhof in der Nähe R3, S1, S2, S3, S4
- \* Schulstadt Mödling in der Nähe
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,  
ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
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 <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap