

**Hochwertiger ERSTBEZUG nach Sanierung I  
Luftwärmepumpe I Fußbodenheizung I Gumpoldskirchen  
Bahnhof I Kindergarten I Volksschule**



**Objektnummer: 4766**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 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>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
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 m<sup>2</sup>**
- **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

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**



Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 499.000,-**

**Betriebskosten: ca. € 90,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

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

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

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren

Kontaktaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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