

**Stilvolles Einfamilienhaus auf 2 Etagen mit sonnigem  
Garten in gefragter Wohnlage von Gumpoldskirchen**



**Objektnummer: 7464/266**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clarissa Izzo**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

H +4368110304587

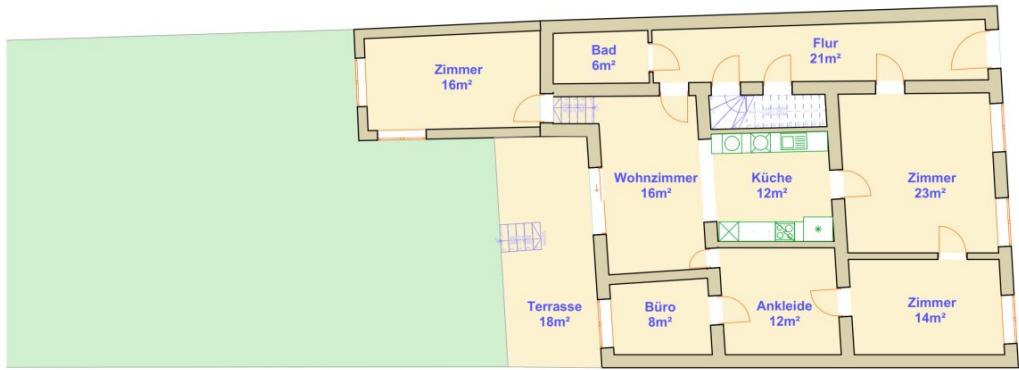
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

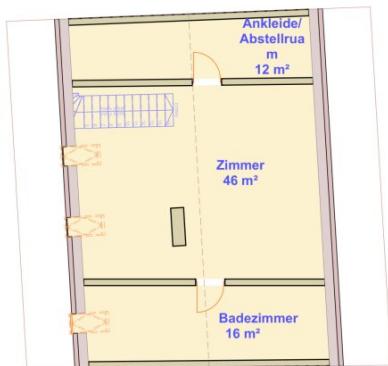












## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der beschaulichen und ruhigen Jubiläumsstraße in Gumpoldskirchen, einer der gefragtesten Wohnlagen südlich von Wien. Die ruhige und gepflegte Wohnstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und ist von stilvollen Einfamilienhäusern, Weingärten sowie Grünflächen geprägt. Die Adresse vereint ein hohes Maß an Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung.

Die Jubiläumsstraße ist eine besonders familienfreundliche Lage – mit wenig Durchzugsverkehr, gewachsener Nachbarschaft und guter fußläufiger Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Nahversorgern und Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Bebauung ist aufgelockert und bietet sowohl Privatsphäre als auch ein angenehmes Wohngefühl.

Inmitten des **charmanten und bekannten Weinorts Gumpoldskirchen** kommt dieses großzügige Einfamilienhaus mit **ca 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2 Etagen** sowie einem **Keller** zum Verkauf. Zusätzlich biete der **ca. 320 m<sup>2</sup> großen Garten** mit einer erhöhten Terrasse von 18 m<sup>2</sup> ausreichend Platz um den Sommer mit Ihrer Familie zu genießen. Das Haus wurde hochwertig saniert, und die idyllische Lage machen es zum perfekten Zuhause für Familien und all jene, die naturnah und stilvoll wohnen möchten.

**Weiters ist es möglich, im hinteren Bereich des Gartens ein weiteres Wohngebäude zu realisieren.** Auf 2 Etagen kann somit eine **zusätzliche Nutzfläche von ca 120 m<sup>2</sup>** realisiert werden. Der Fantasie in der Nutzung als Gästehaus, Poolhaus, Atelier oder ganz klassisch als getrennte Wohneinheit für weitere Familienmitglieder.

Das traditionelle Haus in Massivbauweise mit 2 Etagen plus Keller wurde im Jahr 2025 teilsaniert:

Erneuerung der Elektroinstallationen, der Sanitärinstallationen inklusive Fussbodenheizung, teilweise Erneuerung der Dacheindeckung.

Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage

Vorbereitung für alternative Wärmegewinnung (Luft-Wärme-Pumpe oder Erdwärme mittels Tiefenbohrung oder Flächenkollektoren)

Absicherung mit 18 kW - E-Ladestation ist möglich !

## **Raumaufteilung:**

### Erdgeschoß:

Über das Vorzimmer gelangt man in das großzügige Wohnzimmer, als auch gleich direkt in das Speisezimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Eine große Terrassentür sorgt für Helligkeit und bietet einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Vom Wohnzimmer gibt es einen direkten Zugang zur Küche, sowie in 3 weitere Zimmer, welche sich als Kinderzimmer, Lesezimmer oder Arbeitszimmer ausgezeichnet eignen. Ein weiteres Zimmer befindet sich im hinteren Teil des Hauses dem Garten zugewandt. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

### Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiges Masterschlafzimmer mit eigenem Bad und eine begehbarer Garderobe. Das Bad im Obergeschoß verfügt über eine Badewanne und auch eine Dusche, ein Waschbecken. Das WC ist extra. Zusätzlich befindet sich eine große Garderobe mit viel Stauraum im der oberen Etage.

### Kellergeschoß

Im Kellergeschoß mit ca. 18 m<sup>2</sup>, welches über das Vorzimmer begehbar ist, befindet sich die Haustechnik sowie Stauraum.

**Ausbaustufe:** belagsfertig, individuelle schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

## **- Highlights -**

- zentrale Lage im beschaulichen Weinort Gumpoldskirchen
- Ziegel-Massiv Bauweise mit EPS-Wärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung

- voll ausgestattetes Badezimmer auf jeder Etage
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung
  - Holztreppe ins Obergeschoss
- sonniger Eigengarten mit Terrasse und Baumbestand
  - Haustechnik und Stauraum im Keller
  - Vorbereitung Leerverrohrung für Photovoltaik
  - Vorbereitung Leerverrohrung für ein alternatives Heizsystem
  - Installation einer E-Ladestation möglich
- **Errichtung eines weiteren Wohngebäudes/Poolhauses/Ateliers im Garten mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich !**

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <2.500m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap