

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger
Grünlage, inkl. Parkplatz – sofort beziehbar! 2352
Gumpoldskirchen**



Objektnummer: 1071

Eine Immobilie von Active Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heidestraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Nutzfläche:	81,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Gesamtmiete	1.180,00 €
Kaltmiete (netto)	988,68 €
Kaltmiete	1.162,61 €
Betriebskosten:	173,93 €
USt.:	17,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



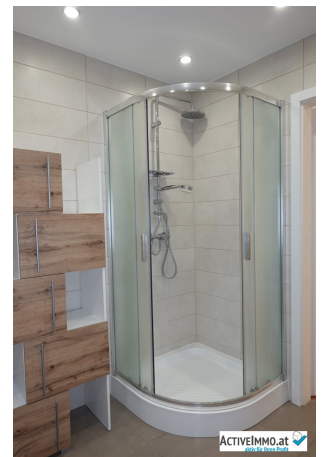
Waltraud Bürger

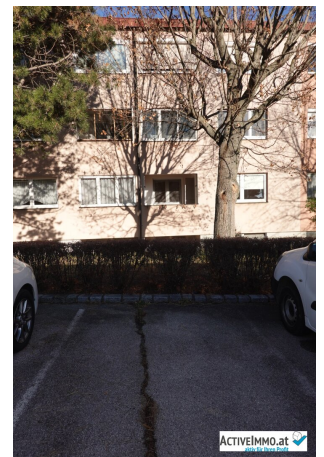




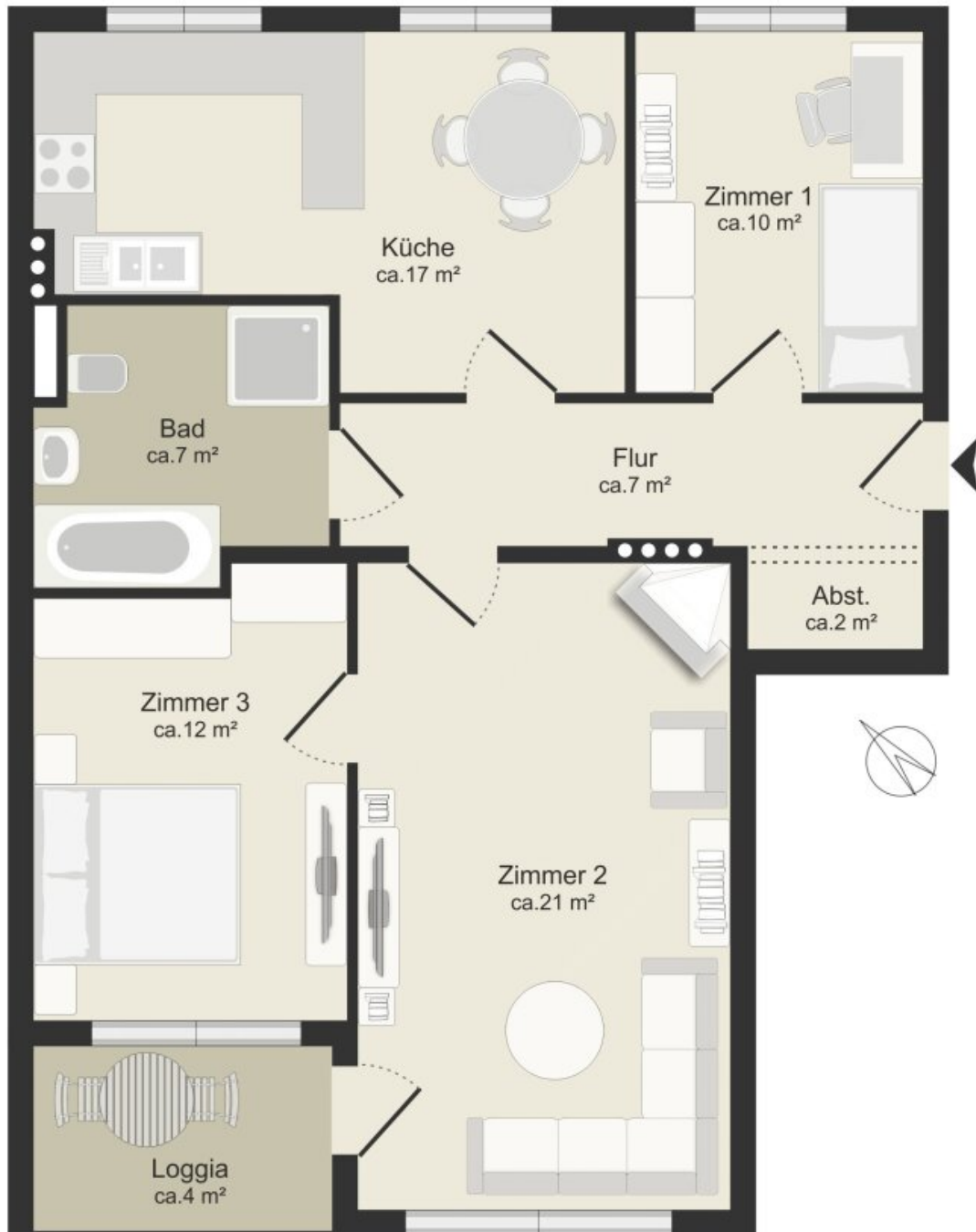












Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und einladende 3-Zimmer-Wohnung verbindet Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung nach Wien – ideal für Paare und Familien, die Ruhe genießen und dennoch mobil bleiben möchten. Die Lage könnte kaum besser sein: In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn, und sämtliche Nahversorger, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob ein Glas Wein beim Heurigen, eine Radtour durch die Thermenregion oder entspannte Abende auf der sonnigen Loggia – hier finden Sie einen Ort zum Wohlfühlen. Die Wohnung ist sofort beziehbar und überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung, eine voll ausgestattete Küche sowie ein großzügiges Kellerabteil. Die Wohnanlage selbst präsentiert sich ruhig, grün und bestens instand gehalten.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 81 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Loggia:** Südseitig – ideal für gemütliche Feierabende
- **Küche:** Voll ausgestattet mit Markengeräten
- **Badezimmer:** Mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Besonderheit:** Kaminofen im Wohnzimmer für behagliche Stunden
- **Keller:** Überdurchschnittlich großes Kellerabteil

- **Gemeinschaftsbereiche:** Fahrradraum, Waschküche, Gartenbereich mit Sitzmöglichkeiten
- **Außenbereich:** Großzügige, gepflegte Grünflächen mit altem Baumbestand
- **Parken:** PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus inklusive
- **Zustand:** Sehr gepflegt, thermisch saniert (Fenster & Dämmung ca. 10 Jahre)
- **Betriebskosten:** Niedrig
- **Geeignet für:** Paare und Familien, die Ruhe und Natur schätzen
- **Mietvertragsdauer:** Befristet auf 5 Jahre, **mit Möglichkeit zur Verlängerung im Anschluss**

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohngegend von Gumpoldskirchen, umgeben von Weingärten, Spazierwegen und Heurigen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **S-Bahn S3 & S4:** ca. 5 Minuten fußläufig – direkte Verbindung nach Wien und Baden
- **Bus:** Haltestelle in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheke, Restaurants in nächster Umgebung
- **Bildung & Gesundheit:** Kindergarten, Schule, Ärzte und Spital gut erreichbar

- **Freizeit:** Rad- und Spazierwege, Thermen- und Weinregion direkt vor der Haustür

Diese Wohnung bietet Lebensqualität, Komfort und eine Umgebung zum Entspannen.

Gerne stelle ich Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Waltraud Bürger

waltraud.buerger@activeimmo.at

+43 664 4051292

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <750m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <1.750m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap