

## Luxuriöses Penthouse mit historischem Charme und Blick über die Weingärten



Kremsmünsterhof\_Livi

**Objektnummer: 141/79955**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner

### Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

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



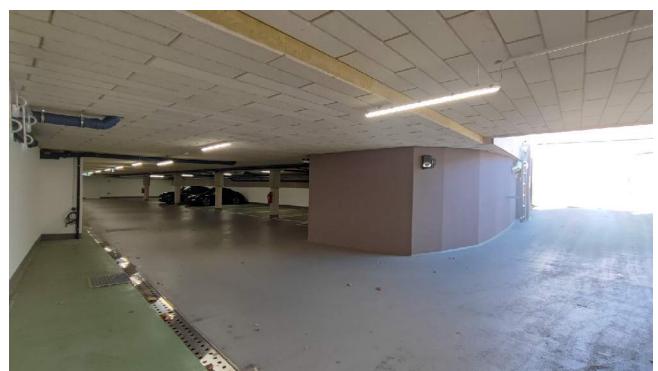
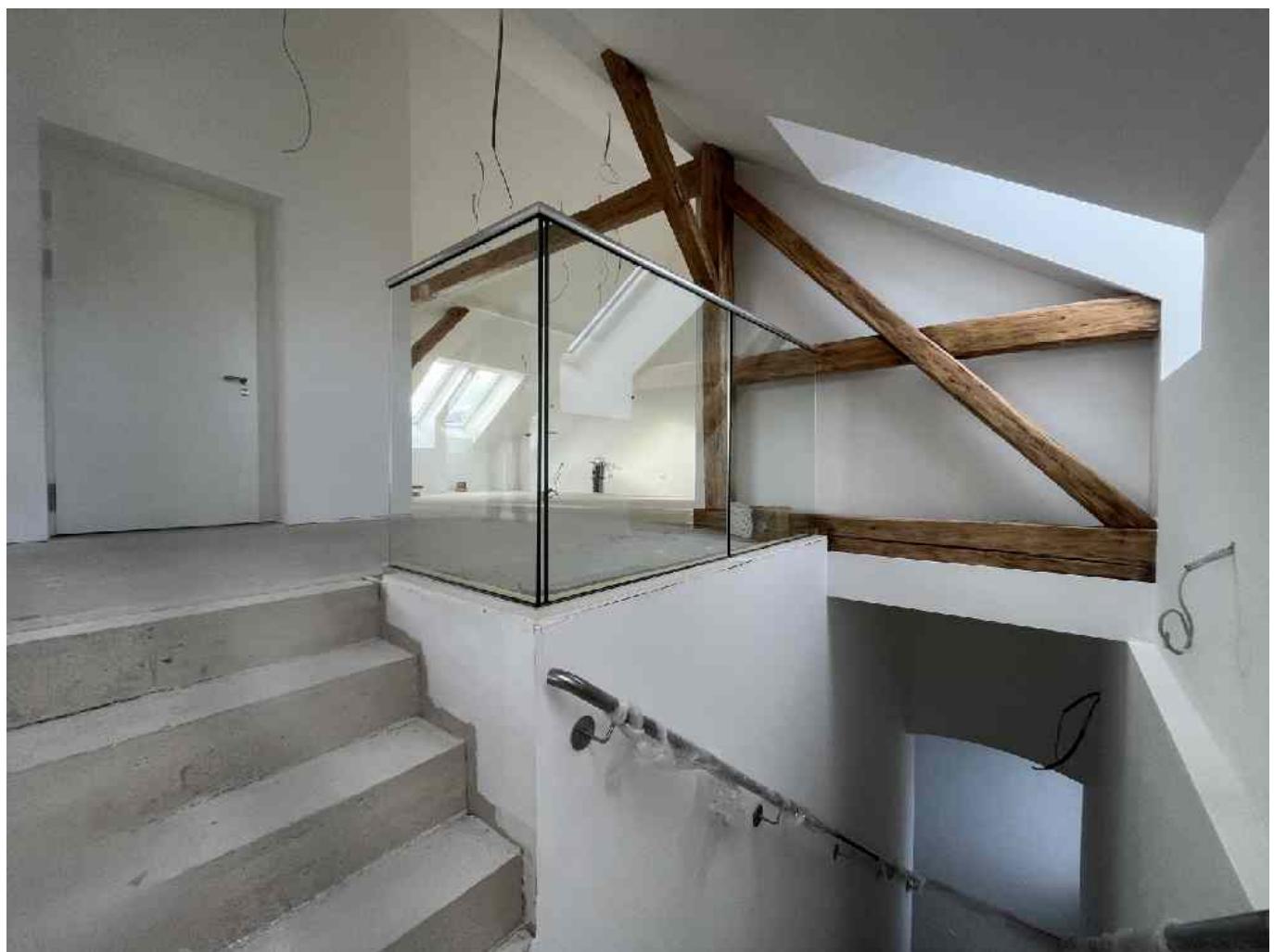
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

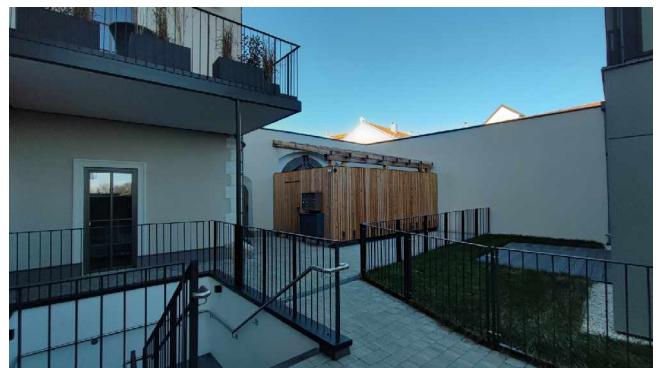
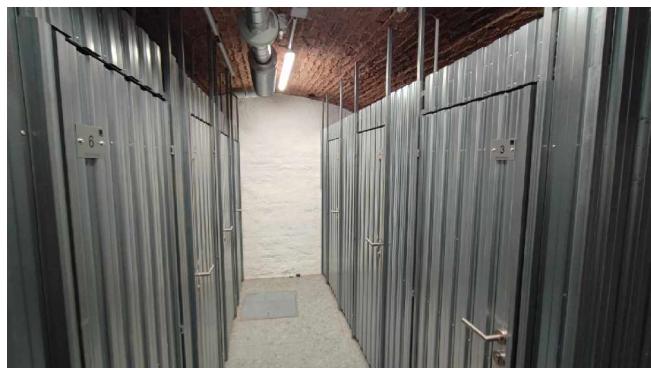




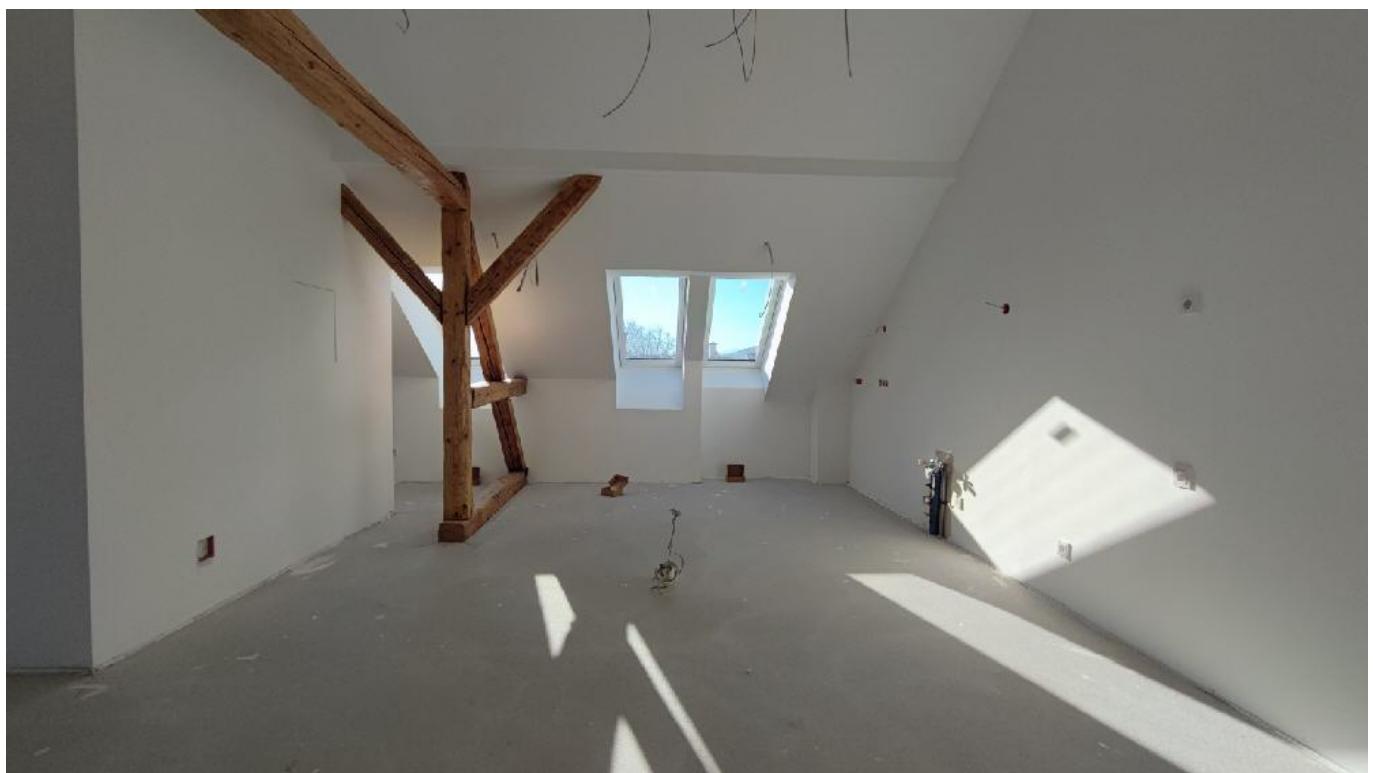






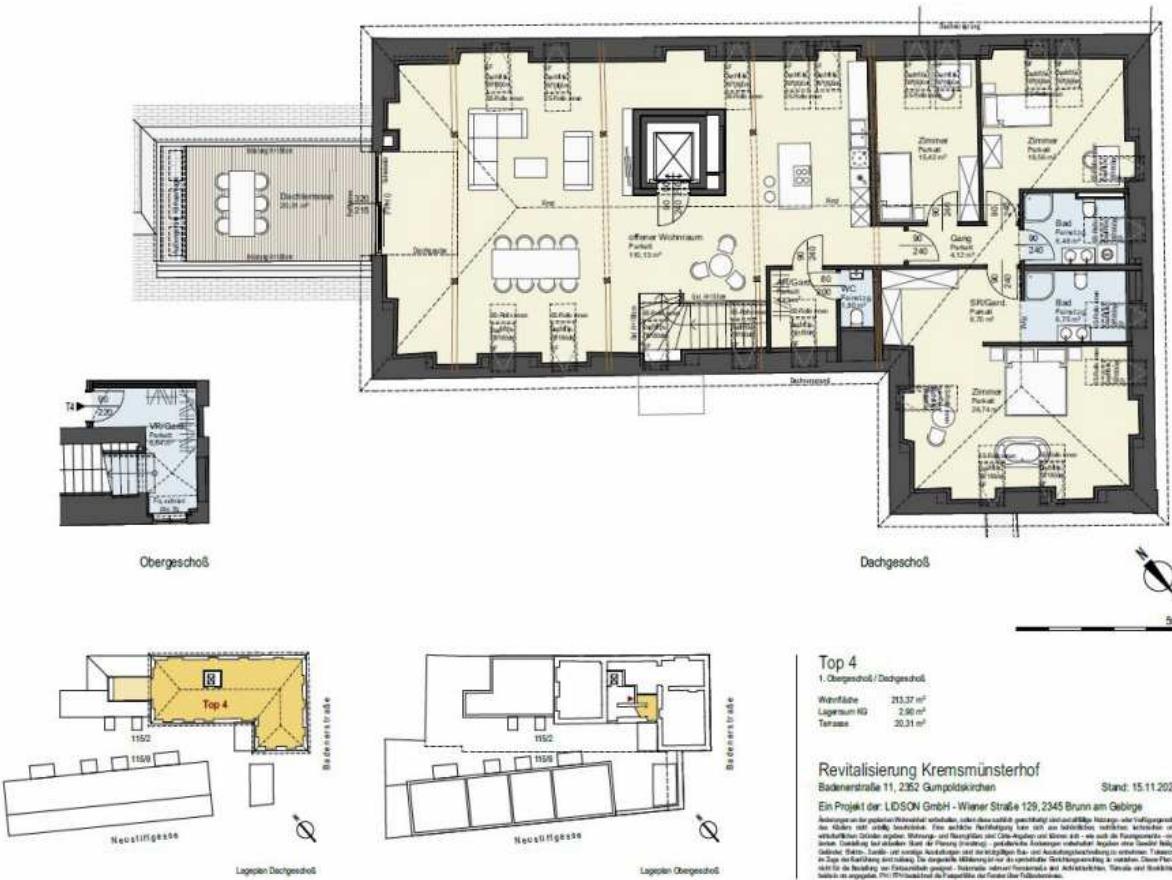












**Top 4**

1. Obergeschöß / Dachgeschöß,  
Wohnfläche 213.37 m<sup>2</sup>,  
Lagerraum KG 2.90 m<sup>2</sup>,  
Terrasse 20.31 m<sup>2</sup>

**Revitalisierung Kremsmünsterhof**

Badenstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 15.11.2022

Autoren und Autorenkollektive verbinden sich zusammen, um gemeinsam geschichtete oder zerstörte historische und kulturelle Bauten zu erhalten und zu revitalisieren. Dabei werden Wohnungs- und Bürosäle sowie Gastronomie- und Gewerbe- und Dienstleistungen angeboten. Wohnungs- und Bürosäle sind für Unternehmen – wie auch die Eigentümer – nachhaltig und wirtschaftlich nutzbar. Die Nutzung der Räume ist frei von technischen und finanziellen Restriktionen. Der Käufer kann seine Gedanken, Ideen und sonstige Ausdrückungen und die eigenen Bau- und Ausbauwünschen leicht umsetzen. Trennung der Zugangswege und Nutzung der eingesparten Mittelmauer für die spezielle Nutzungsgemessenung ist möglich. Diese Flexibilität ist ein großer Vorteile des Projekts. Ein weiterer Vorteile ist die Nähe zu den wichtigsten Architekten, Theatral und Banken, welche in der unmittelbaren Umgebung liegen. Die eingesparte Mittelmauer für die spezielle Nutzungsgemessenung ist möglich. Diese Flexibilität ist ein großer Vorteile des Projekts. Ein weiterer Vorteile ist die Nähe zu den wichtigsten Architekten, Theatral und Banken, welche in der unmittelbaren Umgebung liegen.

## Objektbeschreibung

**Wohnnutzfläche ca. 213 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer · 2 Bäder · 3 WC · Terrasse ca. 21 m<sup>2</sup> · 2**

**Tiefgaragenplätze**

**Historischer Charme trifft moderne Architektur**

Der **Kremsmünsterhof** – erstmals im **15. Jahrhundert urkundlich erwähnt** – diente über Jahrhunderte als Winzerhaus. Im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung wurde das Gebäudeensemble behutsam transformiert: historische Bausubstanz wurde erhalten, jüngere Anbauten entfernt und ein moderner Neubau harmonisch integriert. Ergebnis ist ein hochwertiges Wohnprojekt, das Geschichte und zeitgemäßes Wohnen miteinander verbindet. Das Penthouse befindet sich im **obersten Geschoss des ehemaligen Winzerhauses** und ist vollständig neu ausgebaut – mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt historischer Bauelemente.

**Highlights des Penthouses**

**Architektur & Raumgefühl**

Wohnfläche **ca. 213 m<sup>2</sup>** auf zwei Ebenen

Raumhöhen bis **4,19 m** in den Aufenthaltsräumen

Sichtbare **historische Dachstuhl-Balken**, sorgfältig restauriert

Großzügige, offene Wohnräume mit außergewöhnlichem Loft-Charakter

Zugang über das Stiegenhaus oder **direkt aus der Tiefgarage per Lift**

Elektrische **VELUX-Dachfenster** mit außenliegendem Sonnenschutz

**Außenflächen**

Sonnenterrasse mit außergewöhnlichem 360°-Weitblick über die Weinberge und die Naturkulisse der Umgebung.

Größe **ca. 21 m<sup>2</sup>**

Direkt vom Wohnraum über großflächige Schiebeelemente erreichbar

**Raumaufteilung**

**1. Obergeschoss (Eingangsbereich)**

Einladender **Vorraum / Gästegarderobe**

Interne Treppe ins Dachgeschoss

Zugang auch über den Lift direkt ins Penthouse

**Dachgeschoss (Hauptwohnebene)**

Großzügiger **Wohn- und Essbereich** mit offenem Raumkonzept

Direkter Zugang auf die Terrasse

**Küchenbereich vorbereitet**

Alle Anschlüsse vorhanden

Vorbereitung für Kochinsel

**Master Bedroom**

Offenes Badezimmer

Anschluss für freistehende Badewanne

Walk-in-Shower

Doppelwaschtisch



Zwei weitere Schlafzimmer

Zweites Badezimmer

Insgesamt 3 WCs

Abstellraum & Schrankraum

### Ausstattung & Technik

**Fußbodenheizung** in allen Räumen

Wärmeversorgung über **hauseigene Holz-Pelletsanlage**

Vorbereitung für hochwertige Bodenbeläge gemäß Käuferwunsch

Badezimmer-Einrichtung und Armaturen **im Kaufpreis enthalten**

Großformatige Fensterflächen, helle Räume, perfektes Licht

Historisches Gewölbe (im 1. OG des Hauses) als besonderes architektonisches Highlight im Eingangsbereich des Gebäudes

### Haus & Gemeinschaftsbereiche

**Wellnessbereich** mit Sauna

Eigene Weinkellerabteile & Verkostungsraum

Kellerabteil für das Penthouse

**2 reservierte Tiefgaragenplätze**

Modernes, stilvolles Stiegenhaus

Revitalisierte Bausubstanz mit modernem Neubau kombiniert

### Lage – Gumpoldskirchen / Badener Straße

Gumpoldskirchen liegt direkt an der traditionsreichen **Thermenregion Weinstraße** und zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Süden Wiens. Der Ort verbindet mediterranen Weinort-Charme, historische Bauten, bekannte Heurige und eine außergewöhnliche Lebensqualität.

### Kultur & Freizeit

Zahlreiche Weingüter, Heurigenkultur, malerische Wanderwege

Nähe zum Annninger und Föhrenwald

Hochwertige Gastronomie und jährliche Kulturveranstaltungen

### Verkehrsanbindung

Mit der **S-Bahn** in ca. 25 Minuten in Wien

Mit dem Auto über die A2 schnell nach Wien oder Baden

Sehr gute regionale Busverbindungen

### Bildung & Infrastruktur

Schulen und Kindergärten im Ort

**HTL Mödling** in unmittelbarer Nähe

Nahversorger, Apotheken, Ärzte im Umfeld

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten

### Besonderheiten dieses Penthouses

Einzigartige Kombination aus historischer Architektur und modernem Premium-Ausbau

Loft-Atmosphäre mit außergewöhnlicher Raumhöhe

Seltene Dachterrasse mit spektakulärem Weitblick

Direktlift in die Wohnung

Exklusives Wohnen mit maximaler Privatsphäre

Hochwertige Ausstattungsdetails & flexible Fertigstellung nach Käuferwunsch



### Kontakt & Besichtigung

Für Fragen, Unterlagen oder eine persönliche Besichtigung steht Ihnen das Verkaufsteam gerne zur Verfügung:

**Monika Riener** 0676 / 834 34 393

**Fischer-Ledholder** 0676 / 834 34 816



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN