

**EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN & PANORAMA  
IM WEINORT GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618689**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG





IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT GARTEN & PANORAMA IM WEINORT GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN!

[Video 1](#)

[Video 2](#)

Dieses großzügige und familienfreundliche Townhouse mit Garten und großer Dachterrasse im charmanten Ortskern, umgeben von romantischen Weingassen, gemütlichen Heurigen und einer atemberaubenden Naturkulisse kommt zum Verkauf.

Genießen Sie das besondere Ambiente dieser traditionsreichen Weinbaugemeinde mit exzellenter Lebensqualität, perfekter Anbindung an Wien und direktem Zugang zu den renommierten Weinbergen.

Eine perfekte Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort macht dieses Zuhause zu einem einzigartigen Rückzugsort mit besonderem Charme.

### Eckdaten:

230m<sup>2</sup> Gesamtfläche, ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 30m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Panoramablick, gemütlicher Garten, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, PKW-Außenstellplätze mit Leerverrohrung für (individuell gezählten) E-Anschluss. Für zusätzlichen Komfort sorgen innenliegende Insektenschutzlösungen, die ungestörtes Lüften ermöglichen, sowie ein integrierter Blitzschutz, der das Haus rundum absichert.

### Erdgeschoß (ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Vom Eingang kommen Sie in den großzügigen Eingangsbereich. Dort befinden sich die Zugänge zum Gäste-WC, in den Keller sowie in das Wohnzimmer, und in die Küche mit Essbereich. Vom Wohnzimmer geht es hinaus auf die Terrasse und in den Garten. Unmittelbar angrenzend an den Garten befindet sich der PKW-Stellplatz. Öffnet man das Gartentor, gelangt man direkt zu den separaten, eigenen Fahrradstellplätzen.

### Obergeschoß (ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentral gelegener Vorräum, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Hier befinden sich drei ähnlich große Schlafzimmer: Zwei Kinderzimmer mit einer Fläche von jeweils ca. 14 m<sup>2</sup> sowie das Elternschlafzimmer mit ca. 15

m<sup>2</sup>. Zudem gelangen Sie von hier aus in das großzügige Badezimmer mit WC

#### **Dachgeschoß (ca. 14 m<sup>2</sup>) + Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>):**

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Vorraum von ca. 14 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das absolute Highlight ist jedoch die weitläufige Dachterrasse mit ca. 30 m<sup>2</sup>, die einen atemberaubenden Panoramablick auf die malerischen Weinberge von Gumpoldskirchen und die umliegende Landschaft eröffnet. Hier genießen Sie entspannte Stunden in einzigartiger Atmosphäre – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein zum Sonnenuntergang.

#### **Keller (ca. 52 m<sup>2</sup>):**

Im Keller stehen zwei vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Einer der Räume verfügt über einen Wasseranschluss und eignet sich somit ideal als Waschküche. Der zweite Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellfläche, Hobbyraum oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

#### **Garten + Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>):**

Der gemütliche, pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet gemeinsam mit der angrenzenden Terrasse eine wunderbare Outdoor-Oase. Die Fläche eignet sich perfekt für eine gemütliche Lounge-Ecke, in der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können

#### **INFO:**

Die Übergabe erfolgt belagsfertig.

Auf Wunsch kann der Innenausbau über erfahrene Partnerbetriebe **schlüsselfertig umgesetzt** werden. Die Schlüsselfertigstellung ist mit einem **Richtwert von rund € 60.000,-** realistisch kalkulierbar und kann bei Interesse gerne **organisiert oder vermittelt** werden.

Zusätzlich wird ein gespiegeltes Townhouse mit fast identischem Grundriss und gleicher Ausstattung zum selben Preis angeboten. Diese Option bietet die perfekte Gelegenheit für Freunde oder Familie, in direkter Nachbarschaft zu wohnen, oder einfach eine zweite Möglichkeit zur Auswahl.

#### **Die Kosten:**

**Der Kaufpreis beträgt € 595.000,-**

**Außenstellplatz: € 29.000,--**

**Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Gumpoldskirchner Grünruhelage zeigen zu dürfen.**

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten 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 <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

## **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap