

**Lichtdurchflutete und ruhige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Garage und Grünblick in Gumpoldskirchen**



**HANSY**  
WIRTSCHAFT & MANAGEMENT

**Objektnummer: 2492**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden



An advertisement for Novius Finance. On the left, a man and a woman are smiling and looking at each other. On the right, a circular seal contains the text "NOVIUS" at the top, "BONITÄTS-CHECK" at the bottom, and "UNVERBINDLICH IN 15 MIN. ERLEDIGT" in the center. The seal is overlaid on a background of a modern interior. The HANSY logo is in the bottom left corner.

SIE WÜNSCHEN,  
WIR FINANZIEREN

- kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank

 NOVIUS  
FINANCE

Theresiengasse 47, A-1180 Wien  
novius.at, office@novius.at, +43 1 9911-102  
Novus Gruppe (IN ENA971 SGS-Zert. 02/2013) HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT





HANSY  
汉斯易  
高品质阳光房



HANSY



HANSY



HANSY



HANSY



HANSY



HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY



HANSY





**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



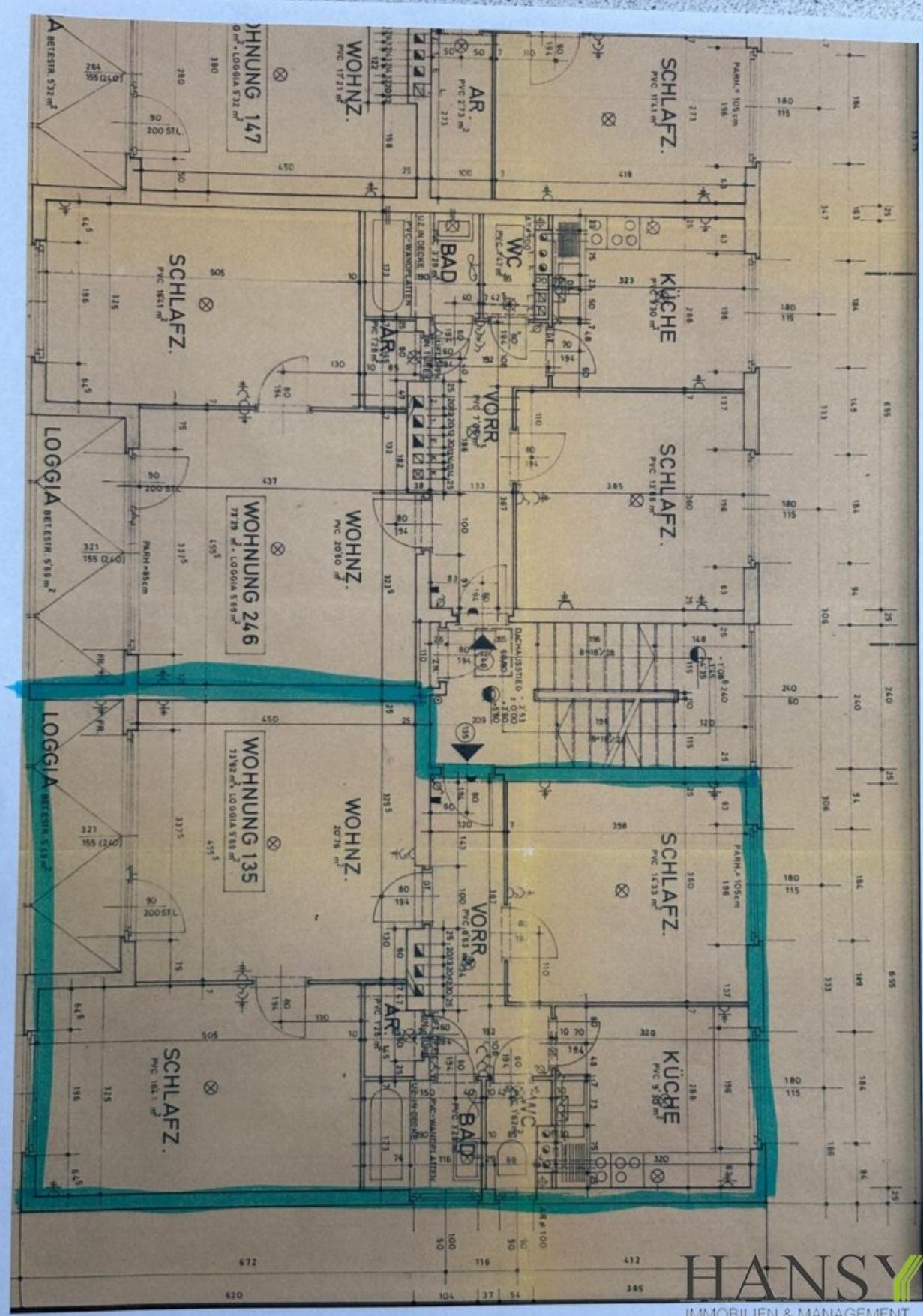
**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



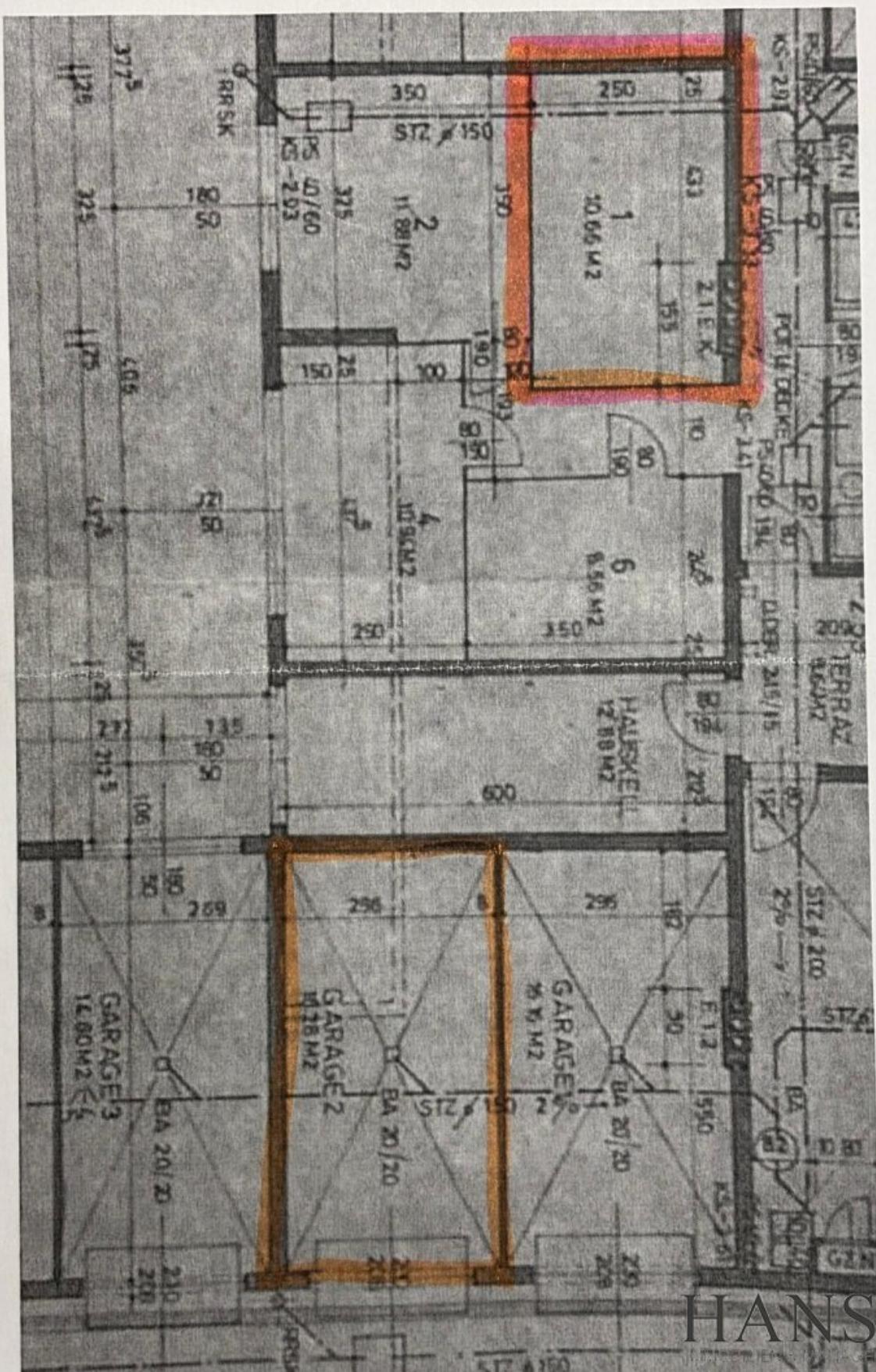
**HANSY**  
BAUZULTE & BAUWESEN



**HANSY**  
BAUZULTE & BAUWESEN



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**

# Objektbeschreibung

Lagebeschreibung – Gumpoldskirchen, Niederösterreich:

Gumpoldskirchen ist eine traditionsreiche Marktgemeinde und renommierter Weinort in Niederösterreich mit ca. 4 000 Einwohnern und attraktiver Lage an der südlichen Thermenlinie nur rund 20 Kilometer südlich von Wien. Die Gemeinde besticht durch ihre malerische Lage am Fuße des Wienerwaldes, die herrliche Naturkulisse und eine hohe Lebensqualität in Verbindung mit einem gewachsenen Ortskern und einer ausgeprägten Weinbautradition. Gumpoldskirchen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, lokalen Geschäften, Gasthäusern und Heurigenbetrieben sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Der öffentliche Verkehr ist durch den Bahnhof Gumpoldskirchen an der Südbahnlinie gut ausgebaut. Zahlreiche Busverbindungen ergänzen den regionalen Verkehr und ermöglichen komfortable Verbindungen in Richtung Wien, Baden und Umgebung. Für Familien stehen in Gumpoldskirchen diverse Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Volksschule, Mittelschule und Musikmittelschule, sowie weiterführende Schulen in der näheren Umgebung. Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Versorgungsangebote sind fußläufig oder in benachbarten Gemeinden erreichbar und sorgen für eine umfassende Versorgung vor Ort. Die Kombination aus landschaftlicher Attraktivität, zentraler Lage und guter Erreichbarkeit macht Gumpoldskirchen zu einem begehrten Wohnstandort in der Thermenregion.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine attraktive, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1966. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß und besticht durch eine hervorragende Südwest-Ausrichtung, die ganztägig für sonnige und helle Räume sorgt.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine zentrale Begehbarkeit und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Loggia mit ca. 6,3 m<sup>2</sup>, die zum Verweilen einlädt und einen grünen Ausblick bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, wobei WC und Bad getrennt angeordnet sind, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet wertvollen Stauraum. Zusätzlich zur Wohnung gehört ein großer Kellerabteil mit ca. 11 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Die Immobilie verfügt weiters über eine praktische Garage mit ca. 15 m<sup>2</sup>, die direkt

zugeordnet ist und den PKW-Stellplatz sicherstellt.

Die ordentliche Wohnanlage bietet gemeinschaftliche Grünflächen, einen Kinderspielplatz und ausreichend Freiraum für Erholung und Begegnung.

#### Ausstattung und Highlights:

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit zeitgemäßer Raumaufteilung. Alle Wohnräume überzeugen durch ihre Helligkeit und den grünen Blick in die ruhige, naturnahe Umgebung. Die vorhandene Gasetagenheizung sorgt für effiziente Wärme, zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Kamin bzw. Holzofen zu nutzen. Die Wohngegend ist geprägt von einer ruhigen und grünen Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität.

#### Zusammenfassung der wichtigsten Eckdaten:

- Lage: Gumpoldskirchen, Niederösterreich
- Baujahr des Hauses: 1966
- Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Südwest-Ausrichtung
- Loggia ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Getrennte WC- und Badbereiche
- Großer Keller ca. 11 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 15 m<sup>2</sup>
- Ruhige, grüne Wohnlage
- Lichtdurchflutete Räume
- Zentrale Begehung der Zimmer
- Gemeinschaftsgarten und Spielplatz

- Rollläden, Sichtschutz

Dieses Wohnungsangebot richtet sich an Menschen, die Wert auf eine gepflegte, helle Wohnung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage legen und die Vorzüge eines traditionsreichen Wohnorts in der Thermenregion schätzen. Für Investoren ein geeignetes Renditeobjekt!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFONNUMMER UND E-MAIL ADRESSE BEARBEITEN WERDEN KÖNNEN.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap