

# **GUMPOLD SKIRCHEN - Lichtdurchflutete und ruhige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Garage und Grünblick**



**Objektnummer: 2508**

**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>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>	274.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.487,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden



**BESTENS**  
finanziert

Deine passende Immobilienfinanzierung

Du hast deine Wunschimmobilie gefunden?

Dann sorge jetzt dafür, dass auch die Finanzierung zu dir passt.

Warum sich ein Finanzierungsschied lohnt

Eine gute Finanzierung spart dir oft zehntausende Euro und verschafft dir Sicherheit im Kaufprozess. Ich unterstütze dich dabei, schnell und unkompliziert die passende Lösung zu finden.

Deine Vorteile

- ✓ Unabhängiger Vergleich von über 50 Partnerbanken
- ✓ Individuelle Finanzierung statt Standardlösung
- ✓ Bessere Konditionen durch professionelle Vorbereitung
- ✓ Zeitsparnis – ich kümmere mich um den Rest
- ✓ Persönliche Begleitung bis zur Auszahlung

Unverbindlich. Transparent. Verständlich.



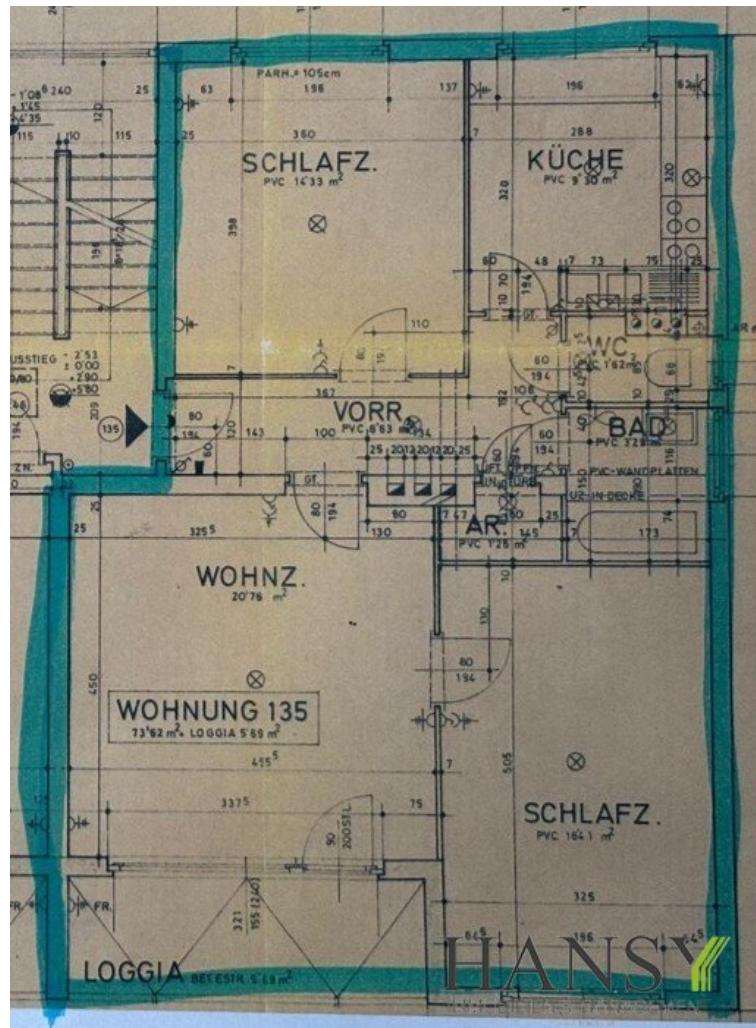
Komplex

Raimund Bachofner  
Geschäftsführer, Finanzberater  
Tel. Nr. 01 474 7 838 012 99  
E-Mail: [bachofner@bestens-finanziert.at](mailto:bachofner@bestens-finanziert.at)  
Website: [www.bestens-finanziert.at](http://www.bestens-finanziert.at)

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT





**HANSY**  
Wohndecks & Raumwärmer



**HANSY**



**HANSY**



HANSY  
INTERIOR DESIGN



HANSY



HANSY







**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



**SIE WÜNSCHEN,  
WIR FINANZIEREN**

DER SCHNELLSTE  
WEG ZU IHRER  
IMMOBILIEN  
FINANZIERUNG

UNVERBINDLICH IN 15 MIN. ERLEDIGT

**NOVIUS**

BONITÄTS-CHECK

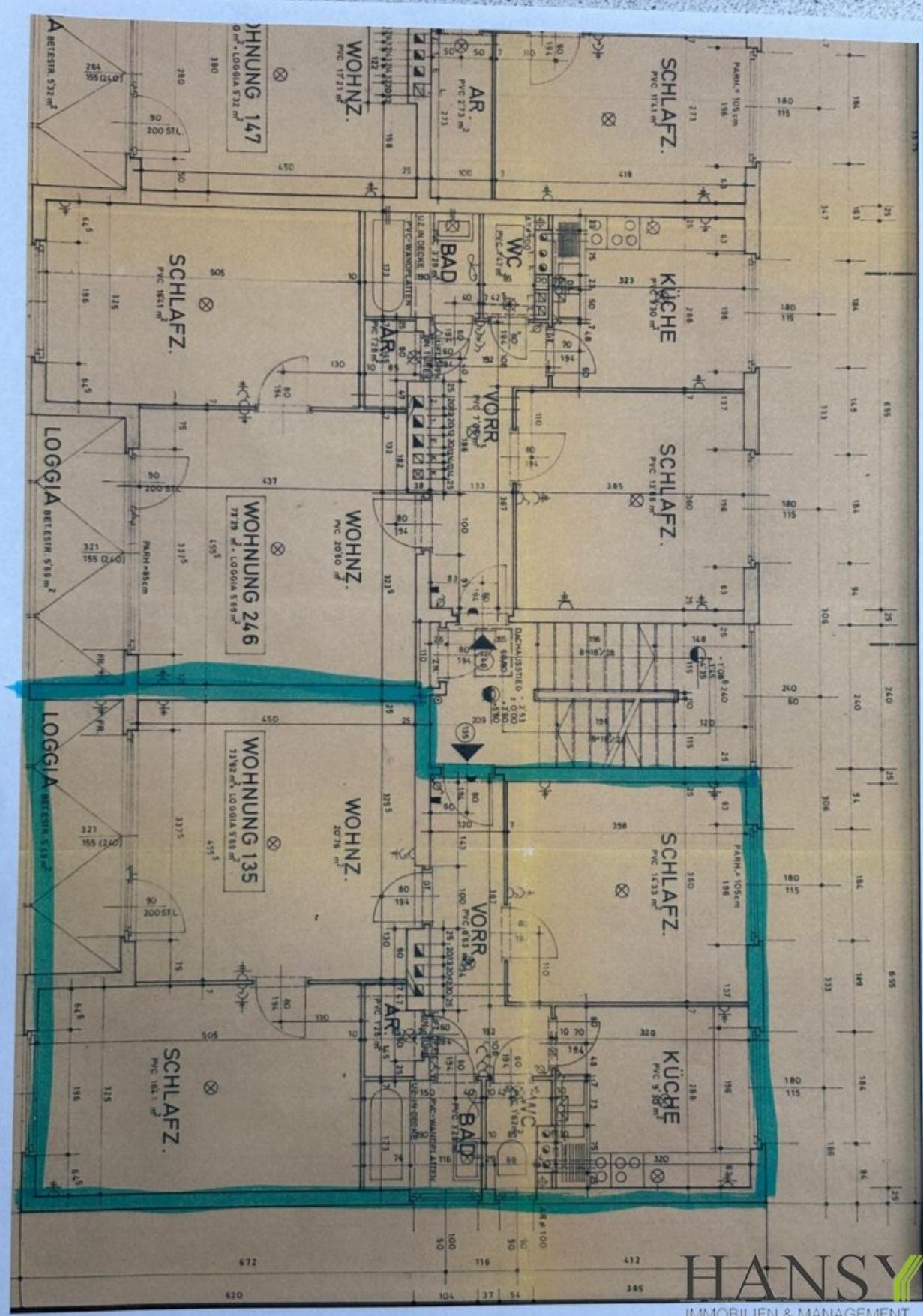
**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Theresiengasse 47 A-1180 Wien  
novius.at, office@novius.at, +43 1 992 11 22

Novius GmbH (Fh) 134971 OG A-1170 Wien  
**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

- 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



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

# 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.

[www.gumpoldskirchen.at](http://www.gumpoldskirchen.at)

## 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 NACHWEISPFLICHT 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