

Traumhaus inmitten des schönen Weinortes



Objektnummer: 311048

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

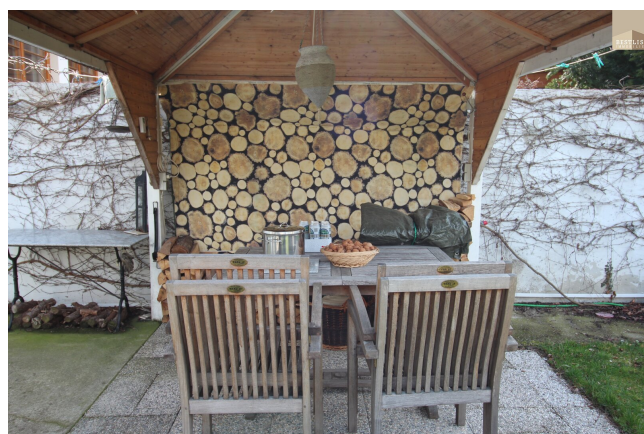
Adresse	Thallernstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	650,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 142,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.895,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

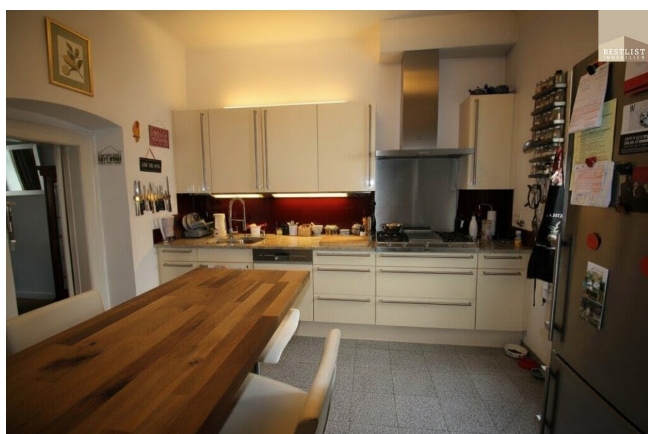


Ulrike List

























Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt dieses **wunderschöne Jahrhundertwendehaus** inmitten von Gumpoldskirchen.

Man betritt das Grundstück über die rechte Seite des Hauses. Ein breiter Weg führt Sie zur **ersten Sonnenterrasse** und von da weiter zum Eingang in dieses gemütliche Haus. Die ehemalige Veranda ist längst ganzjährig integriert und dient als **großzügiger Garderoben/Empfangsbereich**.

Im Anschluss an das zentrale Vorzimmer teilen sich **Küche, Eßzimmer en suite**, ein **gemütliches Wohnzimmer mit Kamin** und 2 weitere **Gäste- oder Arbeitszimmer** den EG-Bereich gut auf. Ein **Badezimmer und Gäste WC** befindet sich auch auf dieser Ebene.

Im Obergeschoß findet man **3 Schlafzimmer, ein Badezimmer**, ein **WC** und **eine begehbare Garderobe**. Über ein zweites kleines Wohnzimmer mit eigenem Kamin sind diese Räume zu begehen.

Hier findet wirklich Jeder seinen Platz zum Arbeiten, Spielen oder Schlafen...

Neben der Montage neuer Dachflächenfenster wird das Haus noch komplett neu ausgemalt und wartet auf seinen neuen Mieter!

Es steht auch ein Jahrhundertwendekeller zur Verfügung. Praktisch zum Lagern für Holz, Räder, Werkzeug und Ähnlichem.

Der große Garten wartet nur darauf, dass er genutzt wird, sei es zum Fußballspielen, zum Gärtnern oder zu Gartenpartys für kleine oder große Gäste!

Lage und Infrastruktur

Gumpoldskirchen ist eine Marktgemeinde und weltbekannter Weinort im Bezirk Mödling und liegt an der Thermenlinie. Im Ort befinden sich sämtliche **Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Apotheke, Supermarkt, Post- und Bankfiliale**. Zudem befinden sich im Ort Kindergarten, Volksschule und Musikmittelschule. Weiterbildende höhere Schulen sind in den naheliegenden Nachbarorten Baden und Mödling zu besuchen. Die S - Bahn sowie diverse Bushaltestellen sind unweit von der Liegenschaft entfernt und fußläufig in ein paar Minuten erreichbar.

Der Ort ist umgeben von zahlreichen Weinbergen und tollen **Lauf-, Rad- und Wanderwegen**. Wer es weniger sportlich mag, kommt in Gumpoldskirchen auch nicht zu kurz. Zahlreiche Gasthäuser und Spitzenwinzer sorgen für ein erstklassiges kulinarisches Angebot. Und auch für die Unterhaltung jüngerer Ortsbewohner ist zum Beispiel mit dem **örtlichen Freibad** gesorgt. Insgesamt handelt es sich hier um eine ereignisreiche, aber doch ruhige Lage, die vor allem für Familien sehr attraktiv ist.

Erleben Sie die Vorzüge dieses Hauses und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen Gumpoldskirchen bietet. - überzeugen Sie sich selbst.

Rufen Sie mich gleich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Unser **nachhaltiger Denkansatz** sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die **Unterlagen in gedruckter Form** ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzlichen Gruß von Ulrike List / Geschäftsführende Eigentümerin BESTLIST Immobilien!

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 <1.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <1.250m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <2.250m

U-Bahn <9.750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap