

Altortjuwel mit Entwicklungspotenzial – Familienidylle oder Wohnprojekt in Gumpoldskirchen



Objektnummer: 7840/63

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 548,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,30
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

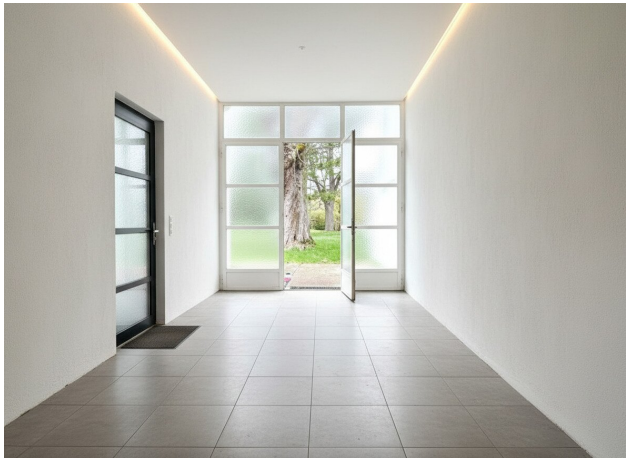
Ihr Ansprechpartner

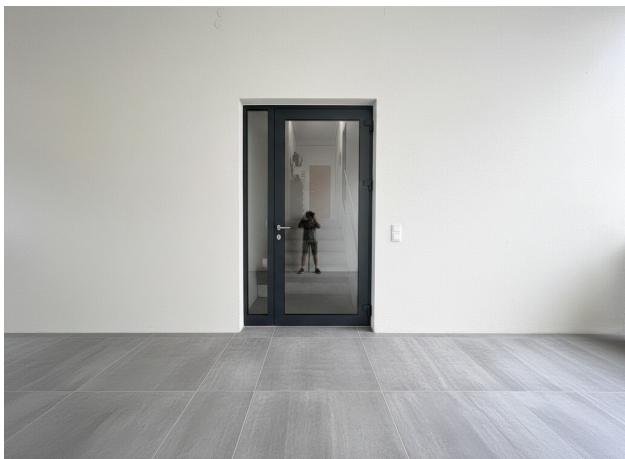


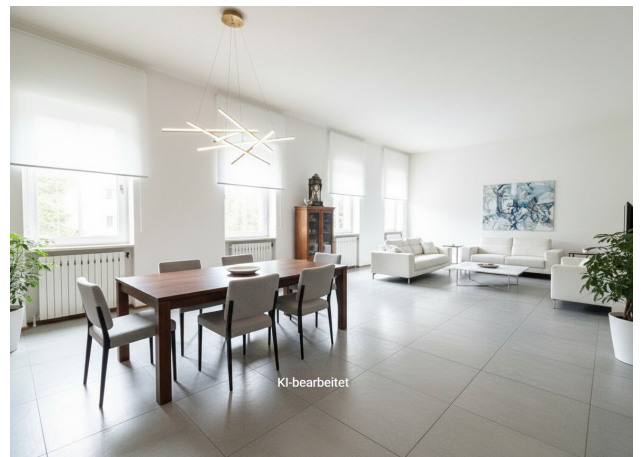
Mag. Sabina Berloff

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10
1070 Wien

T Tel. +436991 230 75 06











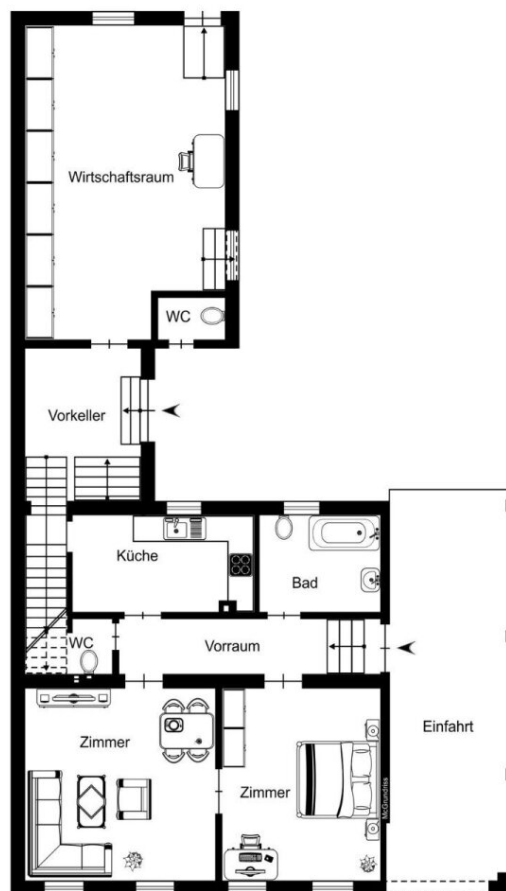


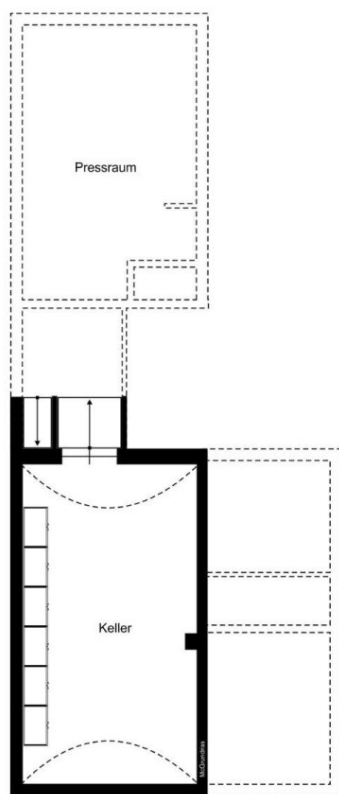












Objektbeschreibung

Langfristiger Lebensmittelpunkt in Herzen von Gumpoldskirchen

Es handelt sich um eine sehr schöne solide Bestandsliegenschaft im Altort von Gumpoldskirchen. Die Liegenschaft stammt ursprünglich circa aus dem Jahr 1904 und wurde in den 1970ern umgebaut. Die Liegenschaft verfügt über eine typische Altortstruktur mit straßenseitigem Gebäude, Einfahrt und großzügigem Hof- bzw. Gartenbereich und bietet eine ideale Ausgangsbasis für eine Weiterentwicklung im Bestand.

Bitte beachten Sie, dass die modern gestalteten Bilder im Exposé KI-generiert sind, um eine Möglichkeit zu zeigen, wie die einzelnen Bereiche erneuert werden könnten. Die Bilder dienen rein der optischen Bereicherung und basieren nicht auf einer verifizierten Machbarkeitsanalyse. Im schriftlichen Exposé sind diese Bilder extra gekennzeichnet, in der Online-Version erkennen Sie diese durch das Nano Banana-Logo.

Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen. Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

[360 Grad Tour \(anmeldepflichtig\)](#)

Das bestehende Gebäude gliedert sich in:

- Straßenseitige Wohnräume
- Nebenräume und Erschließung
- Einfahrt in den Innenhof
- rückwärtiger Wirtschaftsbereich
- altem Kellergeschoss

Widmung und Schutzzone

Mit der Widmung Bauland Wohngebiet liegt die Liegenschaft innerhalb der Schutzzone „Altort Gumpoldskirchen“. Das bedeutet, dass die Entwicklung im Einklang mit dem Ortsbild möglich ist, ein mögliches Bauvorhaben muss für den Schutzzonenbereich entsprechend abgestimmt werden, ebenso wie diverse Maßnahmen hinsichtlich der Fassaden- und Dachänderung, Anbringung von PV-Anlagen etc.

Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaft besteht aus einer Bauparzelle mit 616 m² und der angrenzenden Parzelle mit 136 m². Gemäß digitaler Katastermappe sind die beiden Grundstücke jedoch größer (782 m² gesamt). Daraus ableitbar ergibt sich bei Zusammenlegung eine max. Geschoßfläche von ca 630 - 650 m² (gemäß GFZ-System). Es sind bis zu max. 3 Wohneinheiten möglich. Die Liegenschaft eignet sich nicht für eine freie, verdichtete Neubauentwicklung, jedoch für eine qualitative Altortentwicklung im Bestand mit schutzzonenkonformer Ergänzung.

Ideal für Eigennutzer und Familien

Dieses Objekt ist attraktiv für **junge Familien**, die sich einen langfristigen Lebensmittelpunkt schaffen möchten. Hier hat die Kombination von historischem Bestand und modernem Ausbau seinen Reiz. Nach entsprechender Adaption auf einen zeitgemäßen Standard, erhalten Sie ein durchaus großzügiges Einfamilienhaus mit ausbaubarem Dachgeschoss, einem nicht einsehbarem Innenhof und einem großen Garten mitten im Ortskern inmitten der Thermen- und Weinbaugegend.

Variante 2 – Kleines Wohnprojekt

Die Liegenschaft eignet sich auch für ein Mehrfamilienprojekt mit Fokus auf Qualität statt maximaler Verdichtung:

- 2–3 hochwertige Wohneinheiten

- Kombination aus saniertem Altbau (straßenseitig) und ergänzender Bebauung im Hof

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap