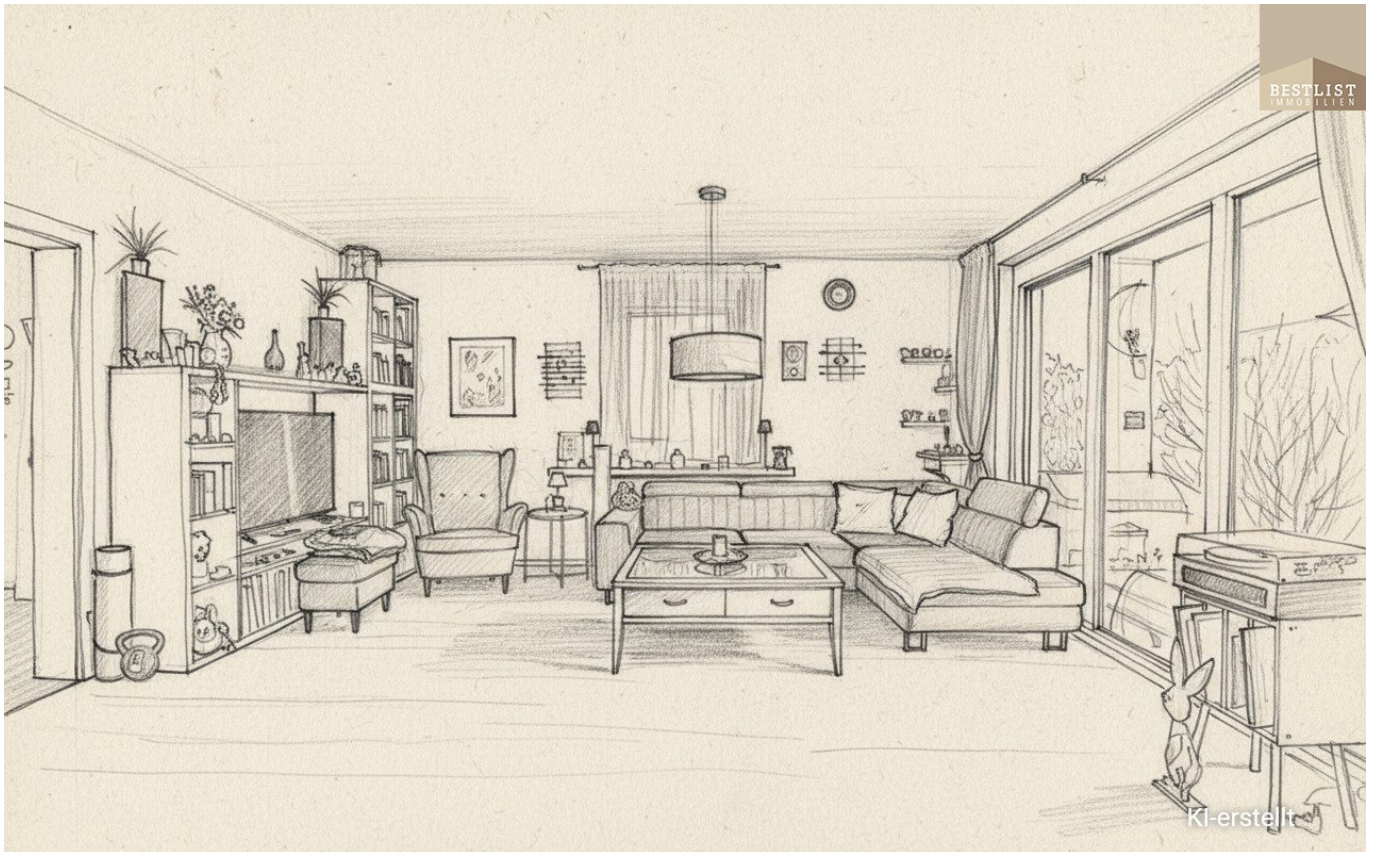


## Moderne Doppelhaushälfte in Gumpoldskirchen, 5 Zimmer, Balkon, Carport, Fußbodenheizung!



**Objektnummer: 311107**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Bilko-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	699.900,00 €
Betriebskosten:	57,06 €
Heizkosten:	143,99 €
USt.:	42,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**







## Objektbeschreibung

Im idyllischen Weinort Gumpoldskirchen gelangt diese äußerst attraktive Doppelhaushälfte zum Verkauf. In einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße gelegen, verbindet dieses Haus großzügiges Wohnen mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung und der besonderen Lebensqualität eines der beliebtesten Weinorte südlich von Wien.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche Details, die ein besonders komfortables Zuhause schaffen.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. **118 m<sup>2</sup>**
- Kellerfläche: ca. **61,7 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **9,41 m<sup>2</sup>**
- Terrasse mit Garten
- **Kamin mit Sichtfenster im Wohnzimmer**
- **4 Zimmer im Obergeschoss**
- **2 Carport-Stellplätze**
- **voll unterkellert**
- **Gästezimmer im Keller**

### Objektbeschreibung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, der ausreichend Platz für eine **Garderobe** bietet. Linkerhand befinden sich ein **separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum**.

Der Vorraum öffnet sich anschließend in den **weitläufigen Wohn- und Essbereich** mit **offener Küche**. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit und Großzügigkeit. Ein besonderes Highlight ist der **Kamin mit Sichtfenster**, der dem Wohnraum eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht und gerade in den kälteren Monaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** sowie in den **Garten** – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich **vier vielseitig nutzbare Zimmer** befinden. Diese eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Drei der Zimmer verfügen über einen **direkten Zugang zum ca. 9,41 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Badezimmer ist mit **Fenster, Dusche und Badewanne** ausgestattet und bietet damit hohen Komfort für den täglichen Familienalltag.

Der **Keller mit rund 61,7 m<sup>2</sup>** erweitert das Platzangebot erheblich. Hier befinden sich ein **Technik- und Hauswirtschaftsraum**, ein weiterer Raum, der sich ideal als **Gästezimmer oder Büro** eignet, sowie zwei zusätzliche Räume, die beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessraum oder Stauraum genutzt werden können

Der Energieausweis befindet sich gerade in Erstellung und wird in kürze nachgereicht.

## **Lage und Infrastruktur**

Gumpoldskirchen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien. Der traditionsreiche Weinort ist bekannt für seine malerischen Weingärten, zahlreichen Heurigen und die hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an Wien, wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

**Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <750m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <1.750m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap