

**Wohnen, wo der Wein wächst – 35 m<sup>2</sup> Wohnglück zum  
Revitalisieren nahe Baden & Mödling**



**Objektnummer: 8230/214**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,24 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.263,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,66 €
<b>USt.:</b>	7,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

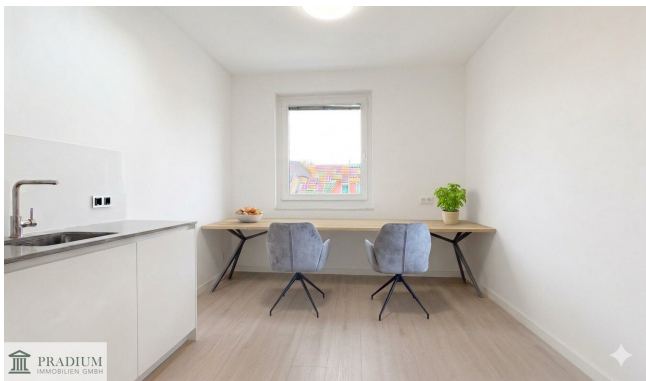
## Ihr Ansprechpartner



**Arno Hardi Mayr**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen







## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des Thermenregion-Wienerwalds bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Eine kompakte Eigentumswohnung mit rund 31,08 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. einer ca. 4,16 m<sup>2</sup> großen Loggia, die darauf wartet, durch Ihre kreativen Gestaltungsideen und persönlichen Wünsche zu neuem Leben erweckt zu werden.

Dieses Objekt ist ideal für Singles, Starter oder Individualisten, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und sich ihren Wohnraum in einer geschichtsträchtigen Umgebung selbst erschaffen möchten.

Die Wohnung im Überblick: Bereits beim Betreten spürt man das Potenzial dieser Einheit. Der gut geschnittene Wohnbereich bietet Zugang zur Loggia, die den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein aus der Region entspannt ausklingen lassen. Die Wohnung bietet Ihnen volle Flexibilität: Ob eine moderne Wohnküche, die Revitalisierung der Böden oder eine neue Raumaufteilung – hier können Sie Ihre Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen voll ausschöpfen.

Technische Details & Infrastruktur:

- Heizung: Aktuell erfolgt die Beheizung über Elektrowandpaneele. Eine Gasleitung befindet sich direkt am Gang, was einen unkomplizierten Anschluss ermöglicht.
- Elektrik: In der Wohnung ist ein 230V Sicherungskasten vorhanden; Starkstromleitungen liegen bereits im Gang bereit.
- Warmwasser: Eine Gastherme ist vorhanden (derzeit nicht in Betrieb).
- Stauraum & Komfort: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Zudem stehen der Hausgemeinschaft ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der große Gemeinschaftsgarten, der zur Mitbenutzung einlädt.

Lage & Umgebung: Wohnen, wo andere Urlaub machen Gumpoldskirchen ist weltbekannt für seine erstklassige Heurigenkultur und Weinbautradition. Die Gemeinde verbindet idyllisches Dorfleben mit einer erstklassigen Anbindung:

- Erreichbarkeit: Die Autobahnauffahrten zur A2 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar, was maximale Flexibilität für Pendler Richtung Wien oder Wiener Neustadt bietet.
- Nachbarschaft: Die Nähe zu den Städten Baden und Mödling garantiert eine

hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Spitälern und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten (SCS).

- Freizeit: Das Naherholungsgebiet Wienerwald liegt direkt vor der Tür und bietet zahlreiche Wander- und Radwege durch die Weingärten.

Präsentation & Visualisierung: Bitte beachten Sie, dass die vorhandenen Fotos größtenteils den aktuellen Ist-Zustand widerspiegeln. Um Ihnen das enorme Potenzial dieser Wohnung aufzuzeigen, wurden zwei Fotos im Bereich der Küche digital gestaged. Diese dienen als unverbindliche Gestaltungsideen und zeigen, wie modern und einladend dieser Bereich nach einer Renovierung wirken kann.

Kaufpreis: € 115.000,- (Richtpreis) Der angegebene Preis versteht sich als Richtpreis, der sich je nach Nachfrage und Interesse verändern kann.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen die Möglichkeiten dieser Immobilie vor Ort zu präsentieren.

Rechtliches: Sowohl Bilder als auch Text wurden teilweise mit KI bearbeitet oder erstellt! Getätigte Angaben haben unterschiedliche Datengrundlagen; bei mündlichen Auskünften ohne verbindlichen schriftlichen Nachweis sowie bei Datengrundlagen, die ihrerseits keine Haftung übernehmen, gilt: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die im Plan dargestellten Maße sind Skizzen und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig!

Hinweis zu Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht: Gem. §11 FAGG kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Die Maklerprovision wird erst bei Zustandekommen eines rechtsgültigen Kaufvertrages verrechnet. Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap