

Historischer Charme trifft auf großzügiges Wohnen in Gumpoldskirchen



Objektnummer: 311119

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schrannenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 206,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,85
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162



BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN





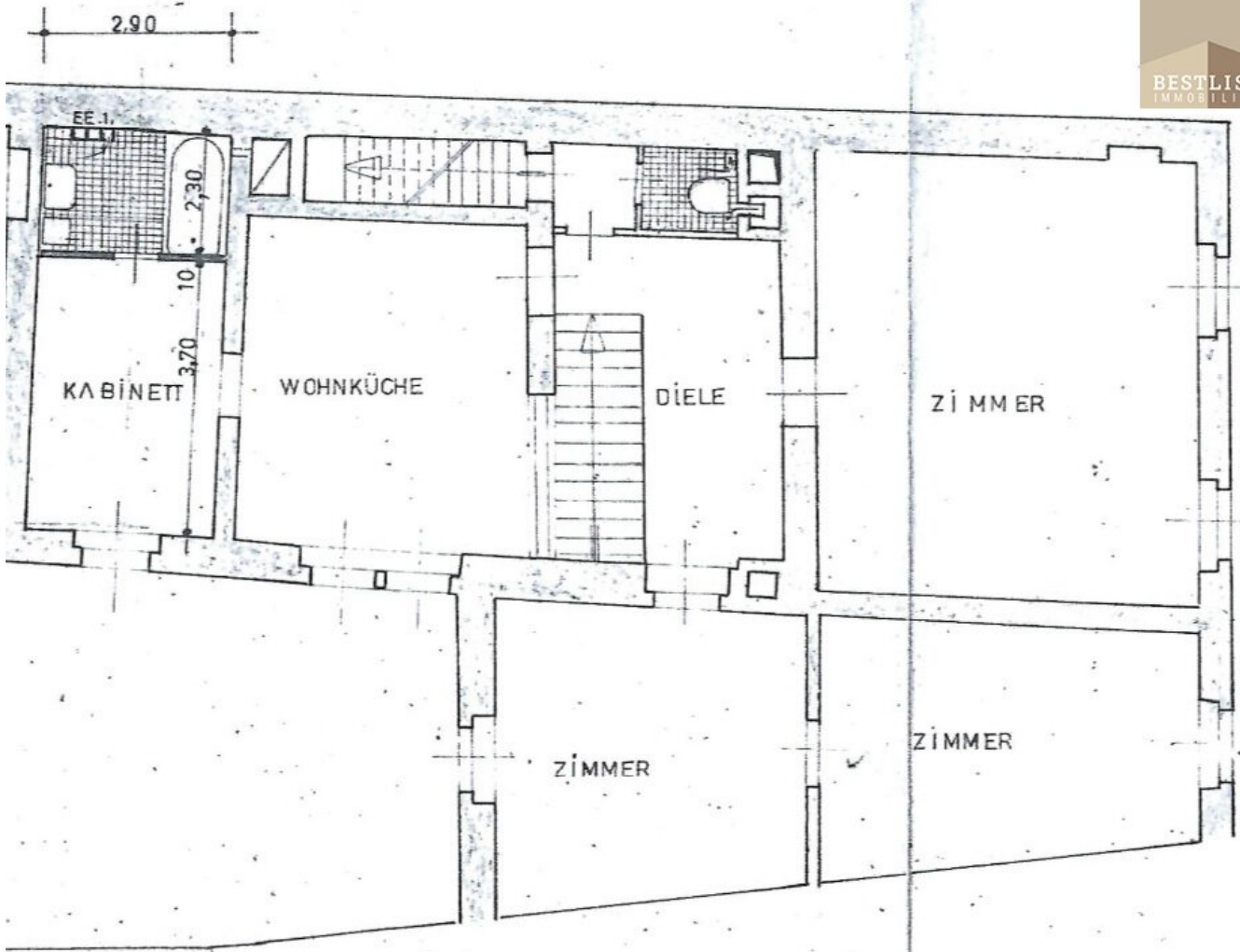
BESTLIST
IMMOBILIEN

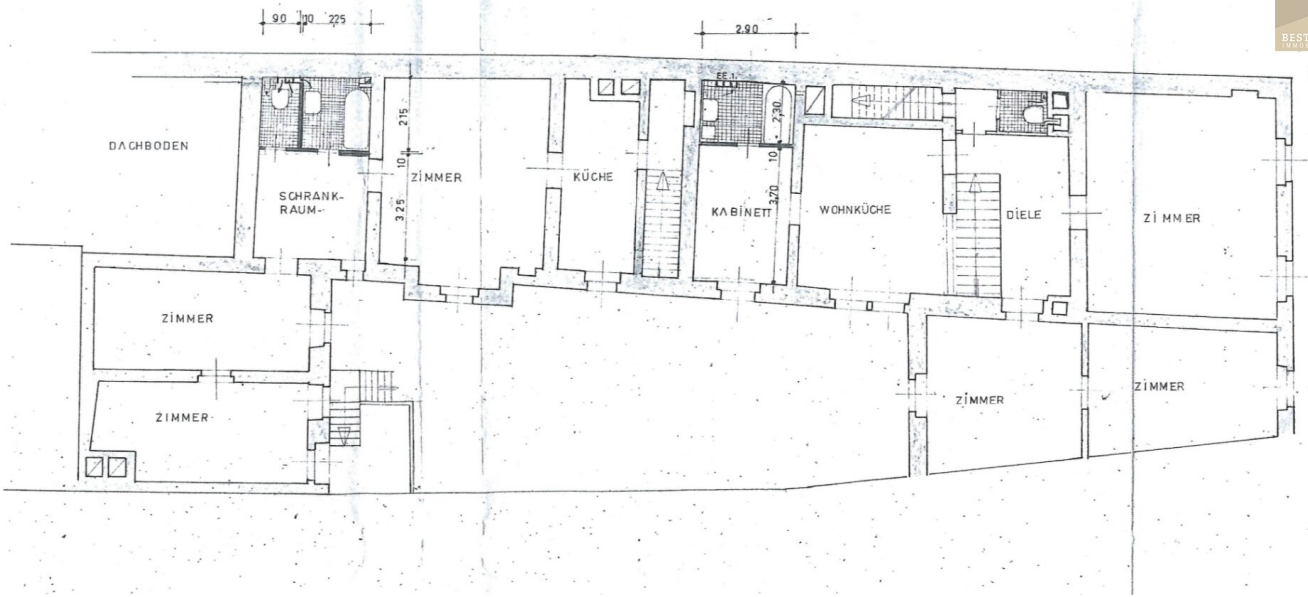


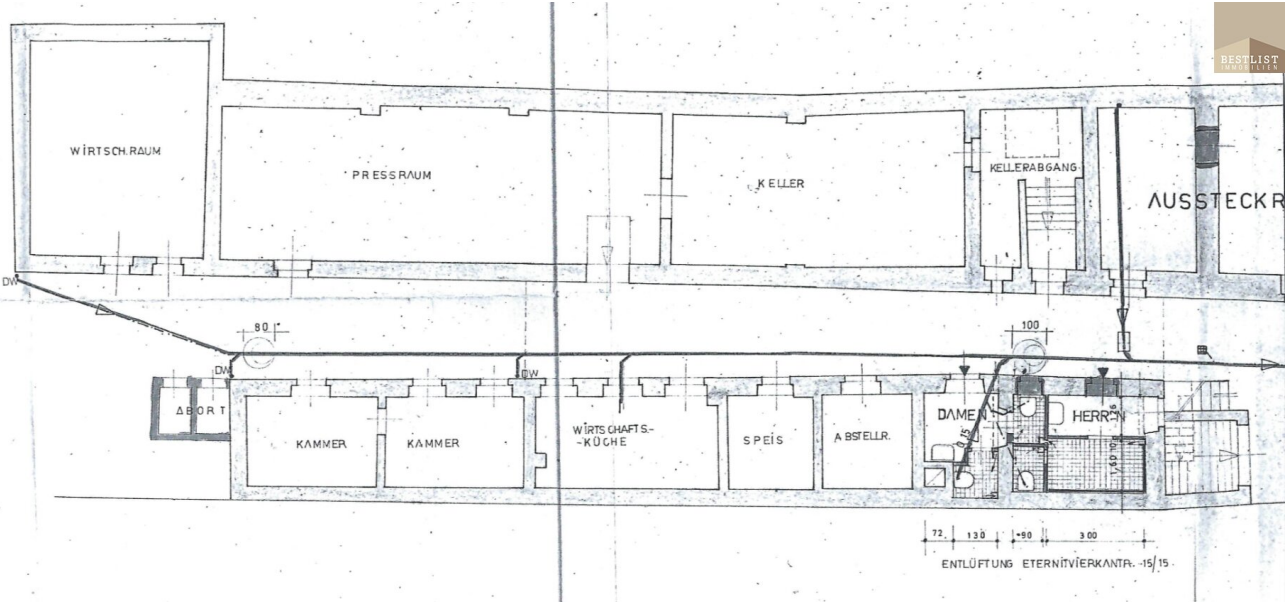
BESTLIST



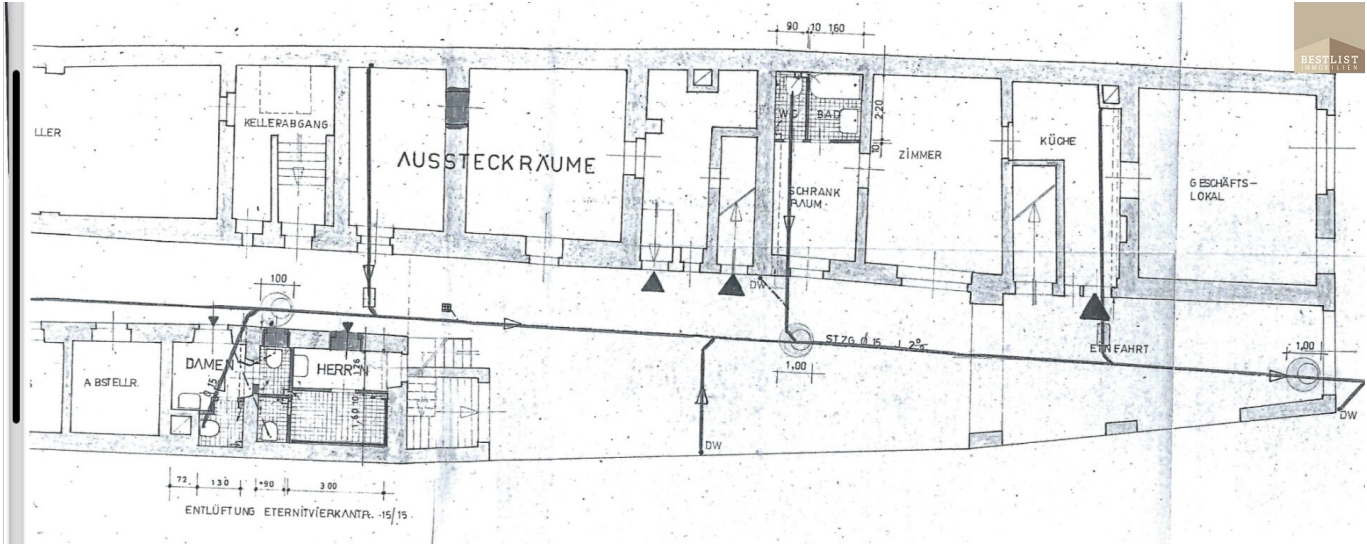
BESTLIST







72 130 90 300
ENTLÜFTUNG ETERNITVERKANTR. -15/15-



Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung mit ca. **127 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines geschichtsträchtigen Hauses aus dem **17. Jahrhundert** und verbindet historischen Charme mit vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Bereits beim Betreten entfaltet die Immobilie ihren besonderen Charakter: **beeindruckende Raumhöhen**, elegante **Parkettböden**, teilweise kunstvolle **Stuckdecken** sowie klassische **Kastenfenster** schaffen ein einzigartiges Wohnambiente mit besonderem Flair.

Die Wohnung verfügt über **vier großzügige Zimmer**, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche genutzt werden können und dadurch unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Die vorhandene Küche ist funktional ausgestattet und bietet zugleich großes Potenzial zur Verwirklichung einer modernen, großzügigen Wohnküche. Ein angrenzendes Kabinett ergänzt das Raumangebot ideal und eignet sich perfekt als Homeoffice, Stauraum oder individuell nutzbarer Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und bietet eine solide Basis für eine zeitgemäße Modernisierung.

Diese Immobilie richtet sich an Liebhaber historischer Bausubstanz, die den besonderen Charakter eines Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Mit ihrer großzügigen Fläche, der seltenen Bauperiode und dem außergewöhnlichen Ambiente stellt diese Wohnung eine seltene Gelegenheit am Immobilienmarkt dar.

Mit dem Erwerb dieser Immobilie sichern Sie sich zugleich **1/3-Anteil** an der gesamten Liegenschaft. Gerne erläutern wir Ihnen die Details im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Der beigefügte Plan entspricht nicht dem aktuellen Istzustand. Die angegebene Wohnfläche basiert auf Angaben des Eigentümers.

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in bester Lage im wunderschönen Weinort **Gumpoldskirchen**.

Dank der zentralen Position sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar:

- Supermärkte, Restaurants und Heurige
- Die **Schnellbahnstation Gumpoldskirchen** mit direkter Anbindung nach Wien
- Die **Musik-Mittelschule und Volksschule Gumpoldskirchen**
- Das **Freibad Gumpoldskirchen** für Erholung in den Sommermonaten

Umgeben von idyllischen **Weinbergen** bietet die Umgebung zahlreiche **Lauf- und Wanderwege**, die zur Erholung in der Natur einladen.

Gumpoldskirchen vereint charmantes Dorfleben mit ausgezeichneter Anbindung an die Stadt.

Der beigefügte Plan entspricht nicht dem aktuellen Ist-Zustand und bei den Quadratmetern handelt es sich um Eigentümerangaben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.500m

Apotheke <2.750m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <9.750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap