Charmante Maisonettewohnung mit Garten und Balkon



Objektnummer: 22576

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badenerstraße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	15,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

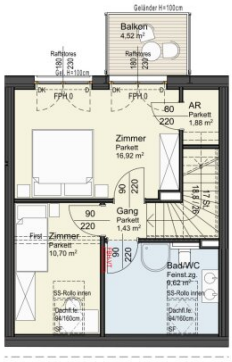

3SI MAKLER



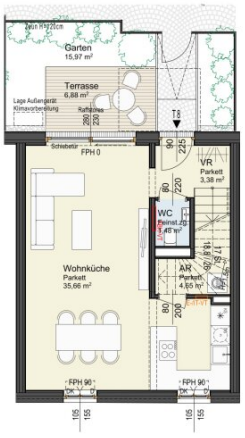





3SI
MAKLER



Obergeschoß

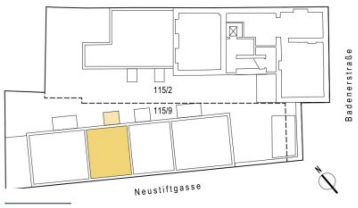


Erdgeschoß

DK	Fensterflügel Drehkipp-Funktion
D	Fensterflügel Dreh-Funktion
fix	Fenster Fixverglasung
VSG	Verbundsicherheitsglas
SF	Schwingflügel Dachflächenfenster
Gel.	Geländer
FPH	Fertigparapethöhe Fenster
FBH-VT	Verteilerkasten Fußbodenheizung
E-/IT-VT	Verteilerkasten Medien / Elektro

5m

Maßstab Grundrisse M 1:100 (A3)



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

Top 8

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	85,72 m²
Lagerraum KG	2,46 m²
Terrasse	6,88 m²
Garten	15,97 m²
Balkon	4,52 m²

Revitalisierung Kremsmünsterhof

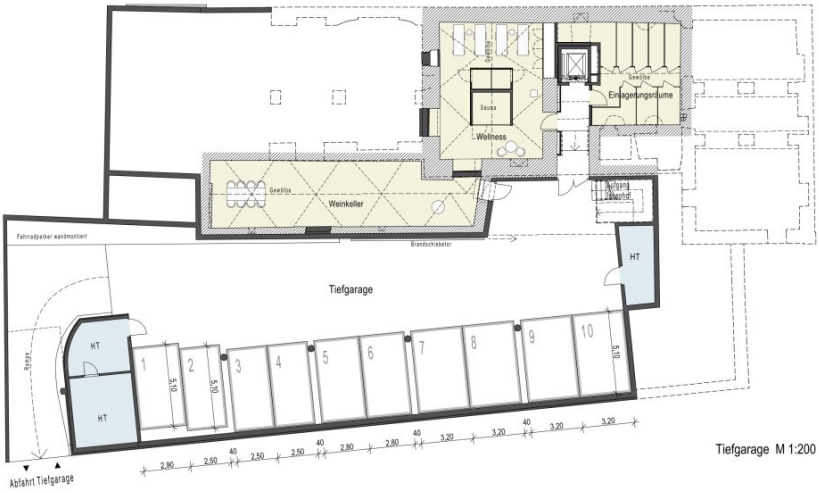
Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 21.02.2025

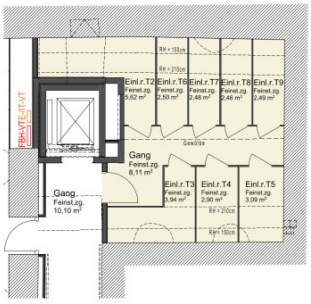
Ein Projekt der: LIDSON GmbH - Wiener Straße 129, 2345 Brunn am Gebirge

Änderungen an der geplanten Wohneinheit vorbehalten, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich - wie auch die Raumgeometrie - noch ändern. Darstellung laut aktuellem Stand der Planung (Vorabzug) - gestalterische Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Beilage, Geländer, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind der letztgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Toleranzen im Zuge der Bauführung sind zulässig. Die dargestellte Möblierung ist nur als symbolhafter Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. - Naturmaße nehmen! Fenstermaße sind Architekturlichten. Türmaße sind Stocklichten, beide in cm angegeben. PH / FPH bezeichnet die Parapethöhe der Fenster über Fußbodenniveau.

3SI MAKLER



Tiefgarage M 1:200



5m

Einlagerungsräume M 1:100

Tiefgarage / Einlagerungsräume

Kellergeschoß

Revitalisierung Kremsmünsterhof

Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 12.12.2024

Ein Projekt der: LIDSON GmbH - Wiener Straße 129, 2345 Brunn am Gebirge

Änderungen an der geplanten Wohneinheit vorbehalten, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Wohnungs- und Raumgrößen sind Circa-Angaben und können sich - wie auch die Raumgeometrie - noch ändern. Darstellung laut aktuellem Stand der Planung (Vorabzug) - gestalterische Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Beilage, Geländer, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen sind der letztgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Toleranzen im Zuge der Bauführung sind zulässig. Die dargestellte Möblierung ist nur als symbolhafter Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. - Naturmaße nehmen! Fenstermaße sind Architekturlichten. Türmaße sind Stocklichten, beide in cm angegeben. PH / FPH bezeichnet die Parapethöhe der Fenster über Fußbodenniveau.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

- 1 ebenerdiges Geschäftslokal
- 3-4 Zimmer mit 84 - 213 m²
- 5 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Wellnessbereich mit Designer-Sauna im Gewölbekeller
- Weinkeller im Gewölbekeller
- nachhaltige Pellets-Heizung
- Garten, Terrassen und Balkone
- idyllische Grünruhelage
- attraktive Raumhöhen bis zu 4,19 m

Wo Geschichte auf modernen Wohnkomfort trifft

Im Herzen des traditionsreichen Weinorts Gumpoldskirchen wurde der historische Kremsmünsterhof mit viel Feingefühl und Liebe zum Detail revitalisiert. Umgeben von idyllischen Weingärten entstanden acht exklusive Eigentumswohnungen, die den einzigartigen Charakter des historischen Gebäudes bewahren und zugleich höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden.

Bei der Revitalisierung stand der Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz im Mittelpunkt. Historische Architektur wurde sorgfältig mit zeitgemäßer Technik, hochwertigen Materialien

und elegantem Design verbunden. So entstand ein außergewöhnliches Wohnensemble, das Geschichte, Tradition und modernen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint.

Historischer Charakter. Moderner Wohnkomfort.

Der denkmalgeschützte Kremsmünsterhof aus dem 15. Jahrhundert wurde mit viel Sorgfalt revitalisiert und durch einen modernen Holzbau ergänzt. Entstanden sind acht exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 84 bis 213 m², ein Geschäftslokal sowie zehn PKW-Stellplätze.

Ein besonderes Highlight bildet der historische Gewölbekeller mit privaten Weinkellerabteilen, einem stilvollen Verkostungsraum und einem exklusiven Wellnessbereich mit Designer-Sauna. Das Penthouse begeistert mit dem erhaltenen historischen Dachstuhl und einem einzigartigen Blick über die Weingärten von Gumpoldskirchen.

Zeitlose Eleganz trifft nachhaltige Qualität

Historische Bausubstanz und moderne Architektur verschmelzen zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept. Hochwertige Materialien, großzügige Grundrisse und nachhaltige Bauweise schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Eine zentrale Pelletsheizung sorgt für energieeffiziente Wärme, während Eichen-Landhausdielen, Fußbodenheizung, großflächige Fenster und elegant ausgestattete Bäder höchsten Wohnkomfort bieten.

Private Gärten, Terrassen, Balkone oder großzügige Dachflächen machen jede Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mit einzigartigem Wohngefühl.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 8

Mit einer Wohnfläche von ca. 85,72 m² bietet diese Maisonette-Wohnung ein kompaktes und zugleich großzügig wirkendes Wohnkonzept über zwei Ebenen. Das Herzstück bildet die rund 35 m² große Wohnküche im Erdgeschoß, die viel Platz für Wohnen, Essen und Kochen schafft. Direkt angeschlossen laden die ca. 6,88 m² große Terrasse und der ca. 15,97 m² große Eigengarten zum Entspannen im Freien ein.

Der private Schlafbereich im Obergeschoß umfasst zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und einen zusätzlichen Abstellraum. Ein Balkon mit ca. 4,52 m² ergänzt den Freiflächenbereich auf dieser Ebene. Im Erdgeschoß runden ein Vorraum, ein separates WC

und ein weiterer Abstellraum das Raumangebot ab. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil.

Highlights:

- ca. 85,72 m² Wohnfläche
- Wohnküche mit ca. 35,66 m²
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit WC
- Separates WC
- 2 Abstellräume
- Garten mit ca. 15,97 m²
- Terrasse mit ca. 6,88 m²
- Balkon mit ca. 4,52 m²
- Kellerabteil mit ca. 2,46 m²

Im Gebäude befindet sich auch eine hauseigene Tiefgarage. Ein Stellplatz kann ab **€ 25.000,-** erworben werden.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer der beliebtesten Weinbaugemeinden südlich von Wien. Der charmante Ort verbindet historischen Charakter mit hoher Lebensqualität und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Das Ortszentrum mit seinen traditionellen Heurigen, Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten ist bequem erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergarten, Schule und verschiedene Nahversorger in der Gemeinde.

Gumpoldskirchen verfügt über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Der Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Wien und Wiener Neustadt ist gut erreichbar. Mit dem Auto gelangt man über die A2 Südautobahn oder die B17 in kurzer Zeit nach Wien sowie in die umliegenden Gemeinden.

Die umliegenden Weinberge und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein und machen den Standort besonders attraktiv für alle, die Ruhe und Erholung mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

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 <1.350m
Apotheke <2.575m
Klinik <2.825m
Krankenhaus <5.150m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <900m
Höhere Schule <3.175m

Nahversorgung
Supermarkt <725m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.975m

Sonstige
Bank <450m
Geldautomat <450m
Polizei <1.400m
Post <250m

Verkehr
Bus <350m

Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <4.800m
Straßenbahn <2.575m
U-Bahn <9.825m
Flughafen <8.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap