

Charmante Maisonnettewohnung 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

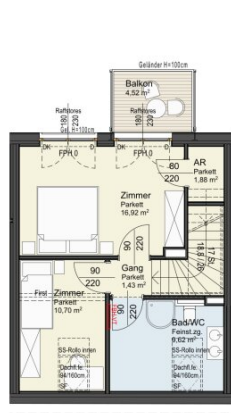
T +43 1 607 58 58 - 50











Obergeschoß

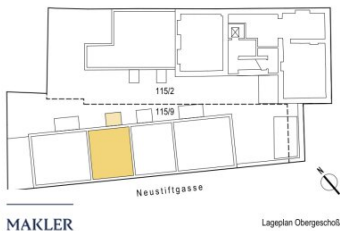


Erdgeschoß

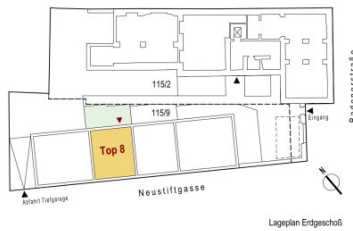
- DK Fensterfüllung Drehkipp-Funktion
- D Fensterfüllung Dreh-Funktion
- ff Fenster-Finierungsglas
- VSG Verbund-sicherheitsglas
- SF Schwingfüllung Dachflächenfenster
- Gel. Geländer
- FPH Fertigaussparhöhe Fenster
- FPH-VT Vertikalkasten Fußbodenheizung
- E-IT-VT Vertikalkasten Medien / Elektro



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 Wohnanlage vorbehalten, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind und übliche Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kallens nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus betrieblichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Wohnungs- und Bauplan sind als Entwurfsplan und können sich - wie auch die Raumkonzepte - nach diesem Darstellung laut aktuellem Stand der Planung (Vorstellung) - gestalterische Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Bäume, Gelände, Straßen, Siedlung und sonstige Ausstattungen sind der jeweiligen Bau- und Ausstattungssituation zu entnehmen. Liegen im Zuge der Realisierung sind zuzugew. Die dargestellte Maßstab ist nur als symbolischer Orientierungsschlag zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Normmaße nehmen Feuerschutze und Antriebsrichtungen, Türprofile und Brücken, becken in ein gegeben. PH / FPH bezeichnet die Perspektive der Fenster über Fußbodenmaße.

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