Familienfreundliches Wohnen in Gumpoldskirchen – Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon & Kamin



Objektnummer: 311052

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Bilko-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,84 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	699.900,00 €
Betriebskosten:	57,06 €
Heizkosten:	143,99 €
USt.:	42,06 €

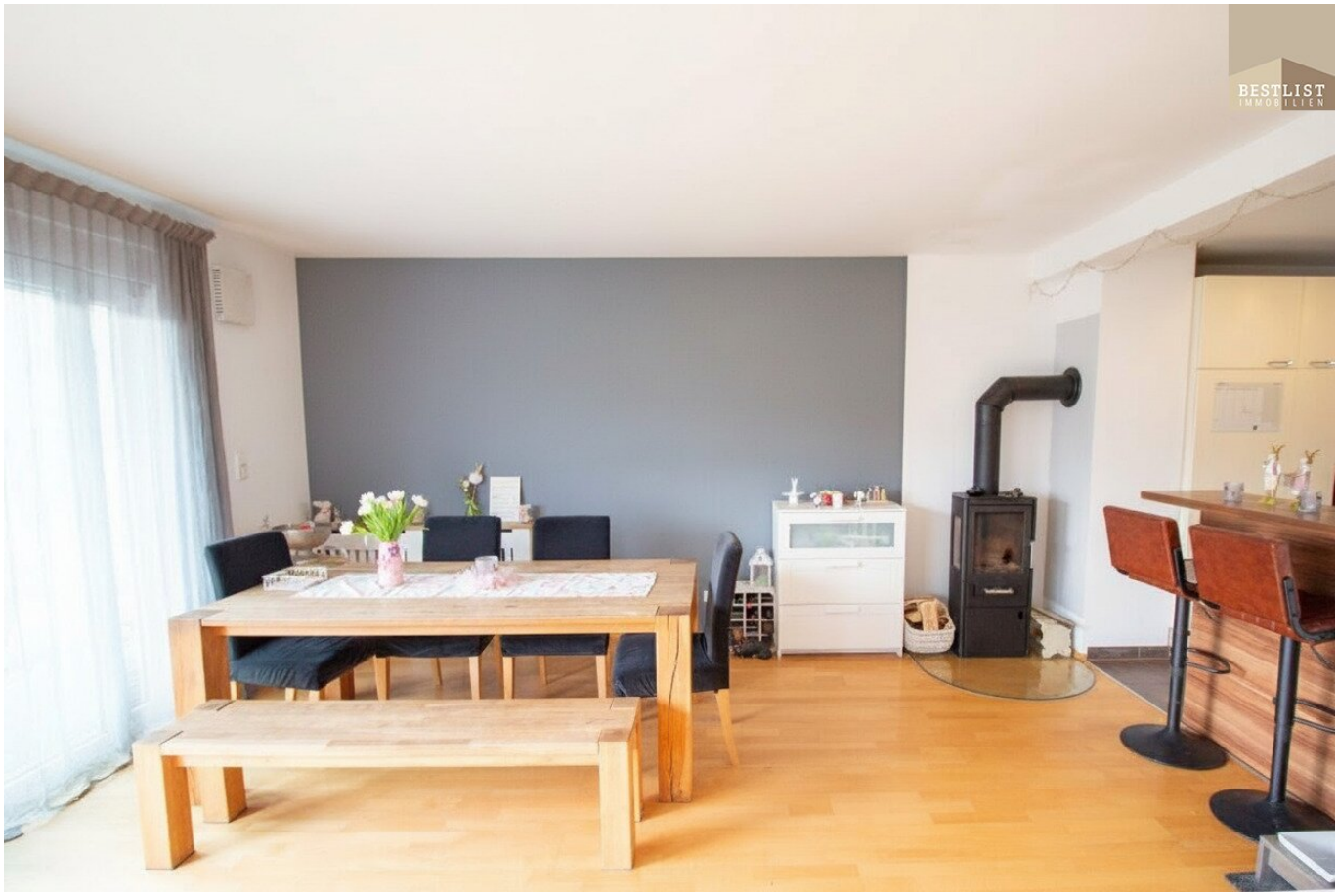
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift





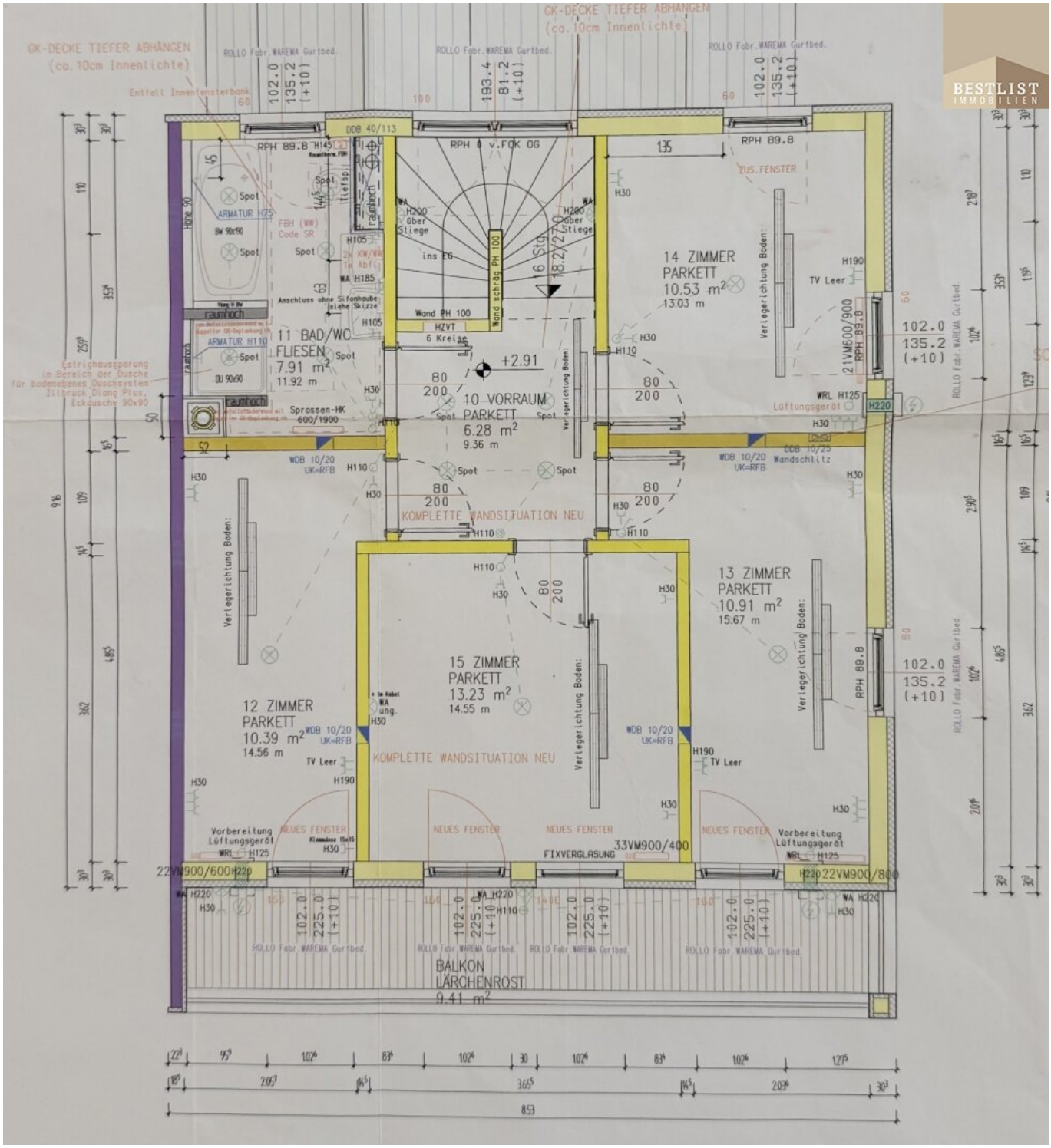


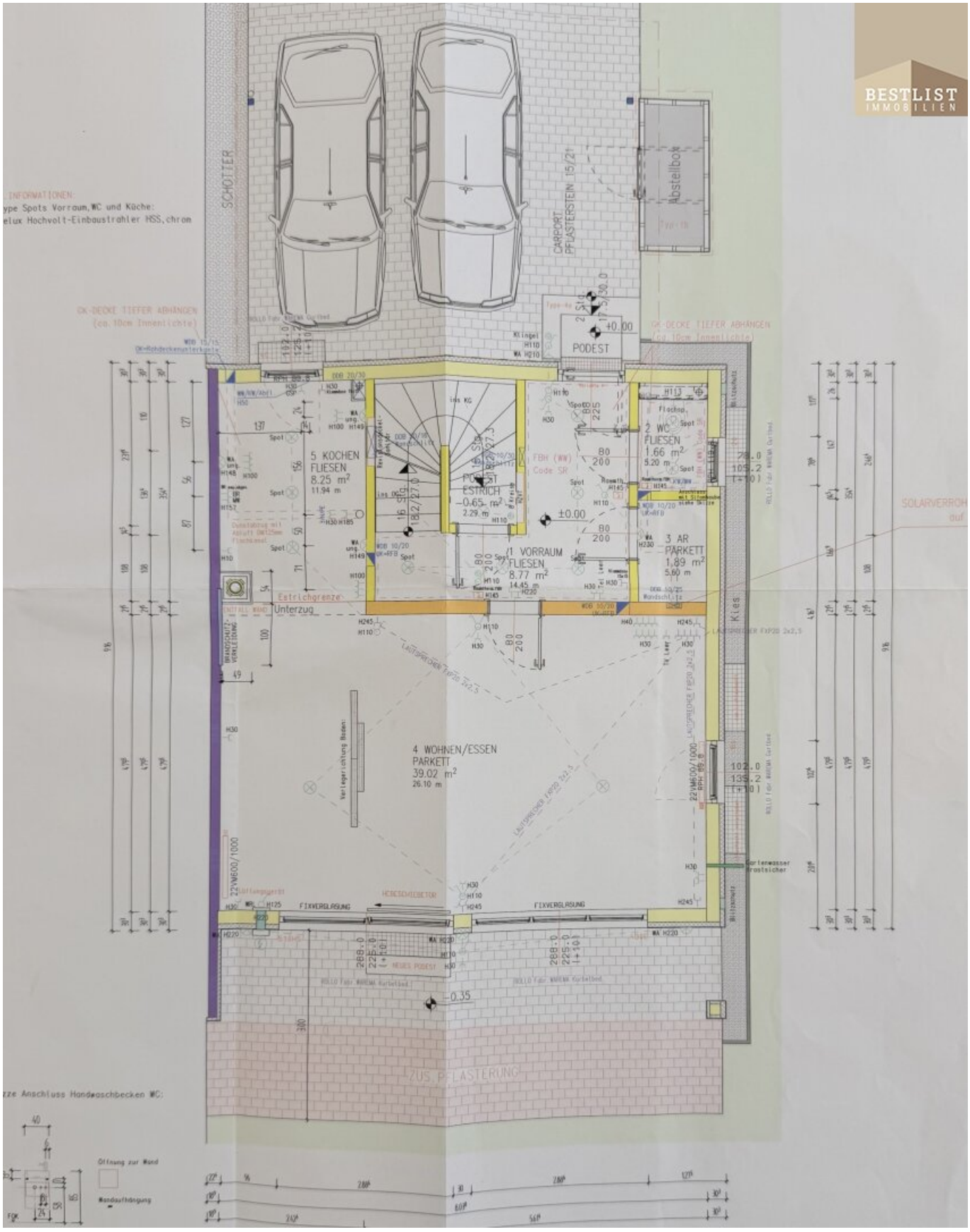


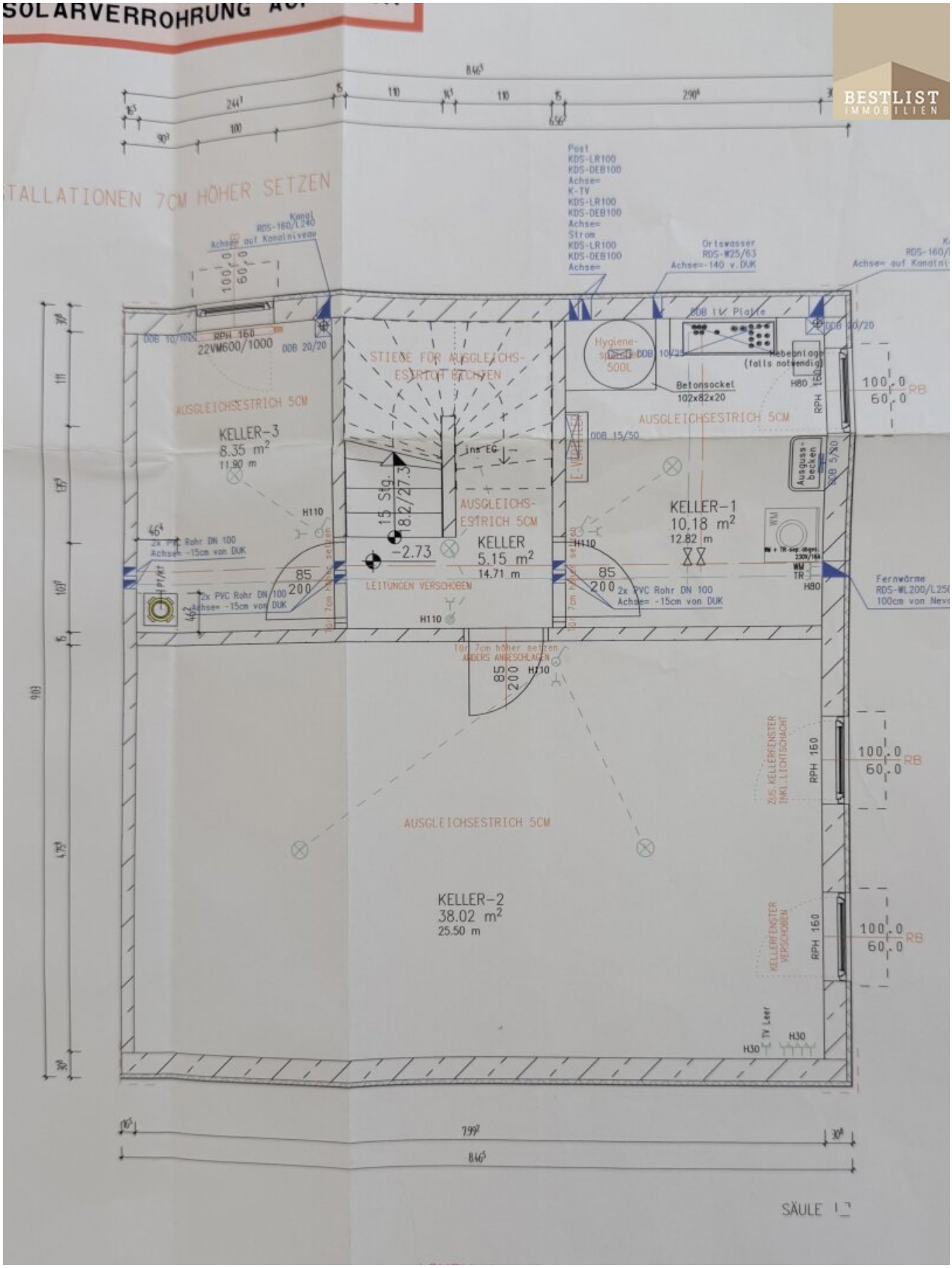





URKUNDE
BESTLIST
IMMOBILIEN


GK-DECKE TIEFER ABHÄNGEN
(ca. 10cm Innenlichte)
ROLLO Fabr. WAREMA Gurtbed.
Entfall Innenfensterbank
DDB 40/113
RPH 89.8 H145
RPH 8 v. FOK OG
ZUS. FENSTER
14 ZIMMER
PARKETT
10.53 m²
13.03 m
TV Leer
H190
21VM600/900
RPH 89.8
102.0
135.2
(+10)
11 BAD/WC
FLIESEN
7.91 m²
11.92 m
ARMATUR H75
ARMATUR H110
FBH (WW)
Code SR
Anschluss ohne Siphonhaube
siehe Skizze
Wand PH 100
HZVT
6 Kreise
16 Std.
18.2/27.0
ins EG
+2.91
10 VORRAUM
PARKETT
6.28 m²
9.36 m
Sprossen-HK
600/1900
WRL H125
Lüftungsgerät
H220
WDB 10/20
UK=RFB
DDB 10/25
Wandschlitz
KOMPLETTE WANDSITUATION NEU
Verlegerichtung Boden:
13 ZIMMER
PARKETT
10.91 m²
15.67 m
15 ZIMMER
PARKETT
13.23 m²
14.55 m
12 ZIMMER
PARKETT
10.39 m²
14.56 m
Vorbereitung
Lüftungsgerät
NEUES FENSTER
FIXVERGLASUNG
33VM900/400
22VM900/600
22VM900/800
BALKON
LÄRCHENROST
9.41 m²
853


SCHOTTER
CARPORT PFLASTERSTEIN 15/21
Abstellbox
PODEST
±0.00
5 KOCHEN
FLIESEN
8.25 m²
11.94 m
1 VORRAUM
FLIESEN
8.77 m²
14.45 m
2 WC
FLIESEN
1.66 m²
5.20 m
3 AR
PARKETT
1.89 m²
5.60 m
4 WOHNEN/ESSEN
PARKETT
39.02 m²
26.10 m
PUTZ
ESTRICH
0.65 m²
2.29 m
Estrichgrenze
Unterzug
FIXVERGLASUNG
FIXVERGLASUNG
HEBESCHIEBETÜR
NEUES PODEST
-0.35
ZUS. PFLASTERUNG
Klies
SOLARVERROH
Gartenwasser frostsicher
Öffnung zur Wand
Wandaufhängung


SOLARVERROHRUNG
STALLATIONEN 70M HÖHER SETZEN
KELLER-3
8.35 m²
11.90 m
KELLER
5.15 m²
14.71 m
KELLER-1
10.18 m²
12.82 m
KELLER-2
38.02 m²
25.50 m
AUSGLEICHSESTRICH 5CM
STIEGE FÜR AUSGLEICHS-ESTRICH BEACHTEN
15 Stg. 18.2/27.3
ins EG
-2.73
LEITUNGEN VERSCHOBEN
Betonsockel
102x82x20
Hebeanlage (falls notwendig)
Hygiene-spülung 500L
DDB 15/50
Ausguss-becken
2x PVC Rohr DN 100
Achse= -15cm von DUK
RPH 160
22VM600/1000
Fernwärme
RDS-WL200/L250
100cm von Neve
ZUS. KELLERFENSTER INKL. LICHTSCHACHT
KELLERFENSTER VERSCHOBEN
SÄULE

Objektbeschreibung

Im idyllischen Weinort Gumpoldskirchen gelangt diese äußerst attraktive Doppelhaushälfte zum Verkauf. In einer ruhigen und wenig befahrenen Wohnstraße gelegen, verbindet dieses Zuhause 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 und angenehmes Wohngefühl schaffen.

Eckdaten:

- **Wohnfläche: ca. 118 m²**
- **Kellerfläche: ca. 61,7 m²**
- **Balkon: ca. 9,41 m²**
- **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**.

Vom Vorraum gelangen Sie direkt in den **weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche**. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit, die großzügigen Platzverhältnisse und eine einladende Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der **Kamin mit Sichtfenster**, der dem Wohnbereich zusätzlichen Charakter verleiht und insbesondere in den kälteren Monaten für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** sowie in den **Garten**. Hier entsteht ein schöner zusätzlicher Lebensraum im Freien – ideal für entspannte Stunden, gemeinsame Grillabende oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem 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 m² großen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und einen angenehmen Blick ins Grüne ermöglicht.

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

Der **Keller mit rund 61,7 m²** erweitert das Platzangebot des Hauses 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 großzügige Stauflächen genutzt werden können.

Lage und Infrastruktur

Gumpoldskirchen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien. Der traditionsreiche Weinort ist für seine malerischen Weingärten, die zahlreichen Heurigen und seine besonders hohe Lebensqualität bekannt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Gleichzeitig bietet Gumpoldskirchen eine sehr gute Anbindung an Wien und die umliegenden Gemeinden, wodurch sich die Immobilie auch hervorragend für Pendler eignet.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur macht diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Zuhause für Familien und all jene, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke 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 zusenden 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 <1.000m
Apotheke <1.750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap