

Vollsanierter Doppelhaushälfte in Gumpoldskirchen mit Garten, Terrasse & Garage – 498.000 €



Objektnummer: 1945/2821

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	498.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.087,34 €
Betriebskosten:	105,90 €
Provisionsangabe:	

17.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

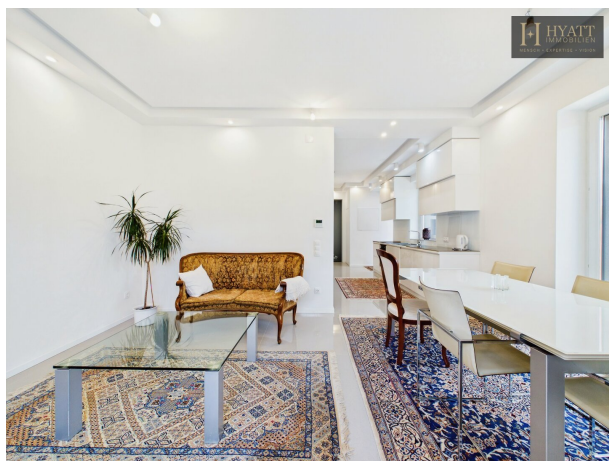


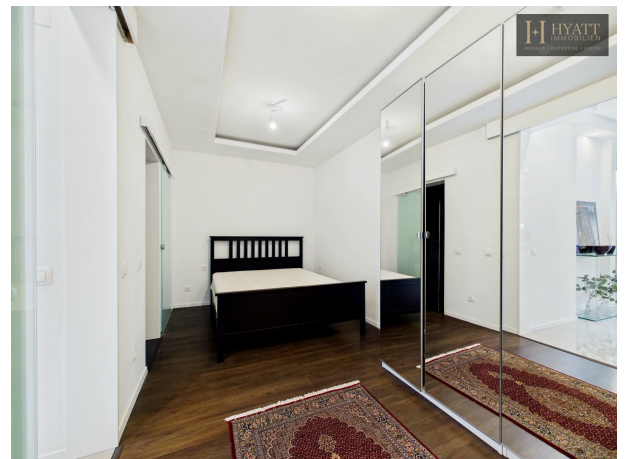
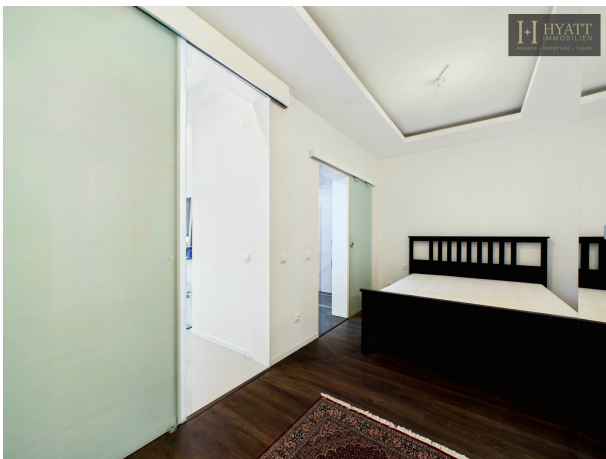
David Djuric

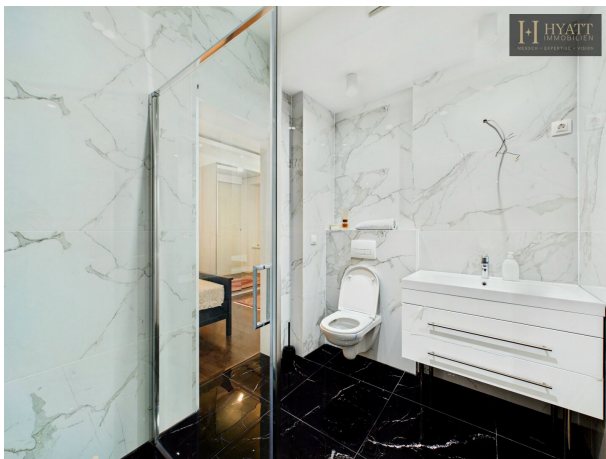
Hyatt Immobilien GmbH



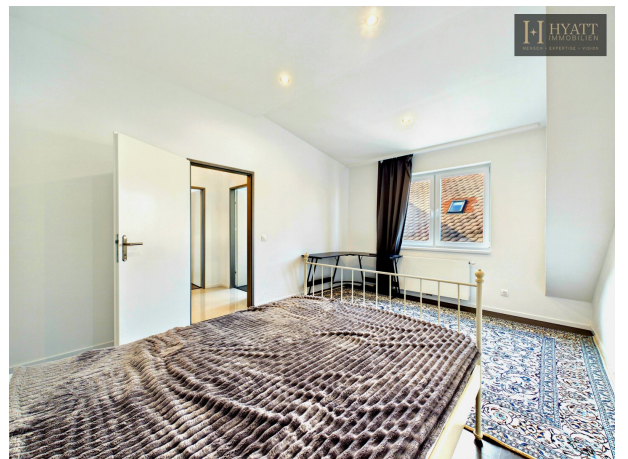
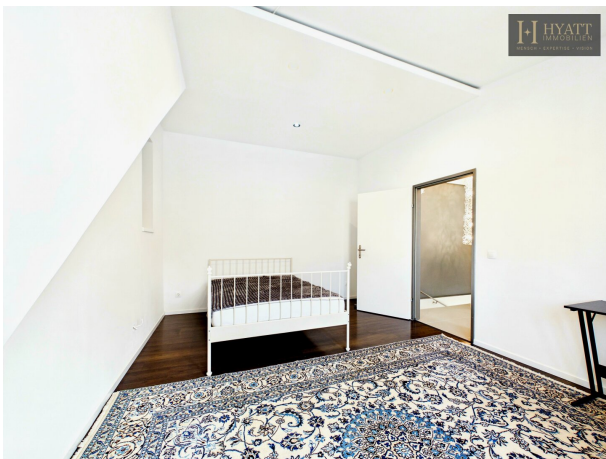


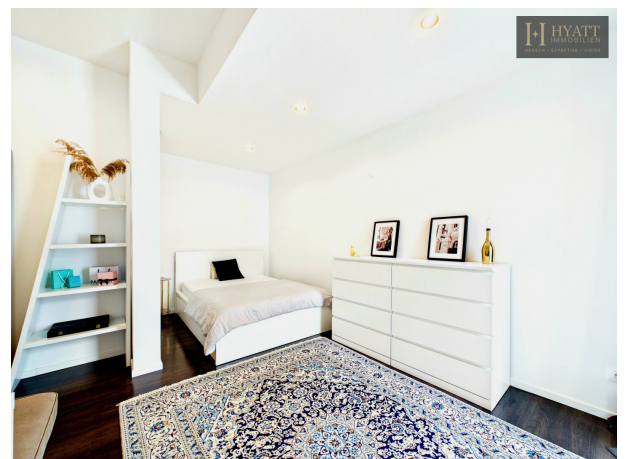


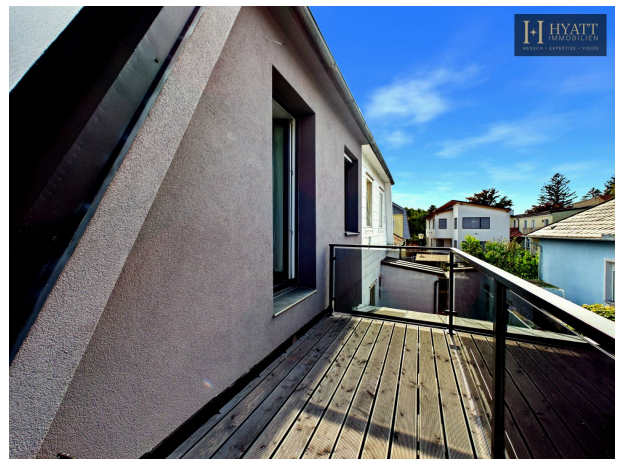








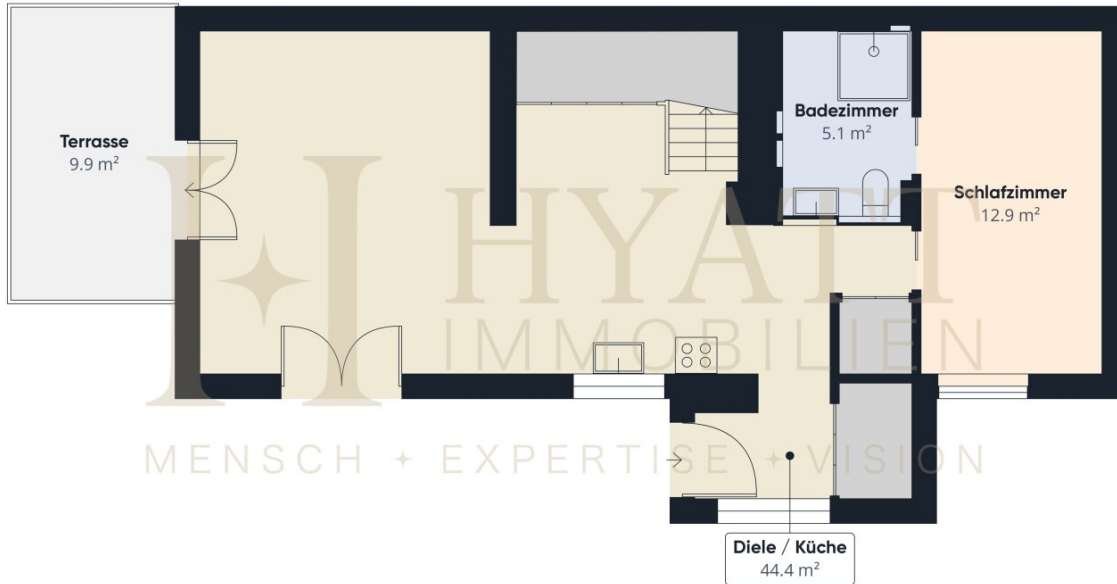








✦ KI-generierter Inhalt



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
65.2 m²

Balkone und Terrassen
9.9 m²

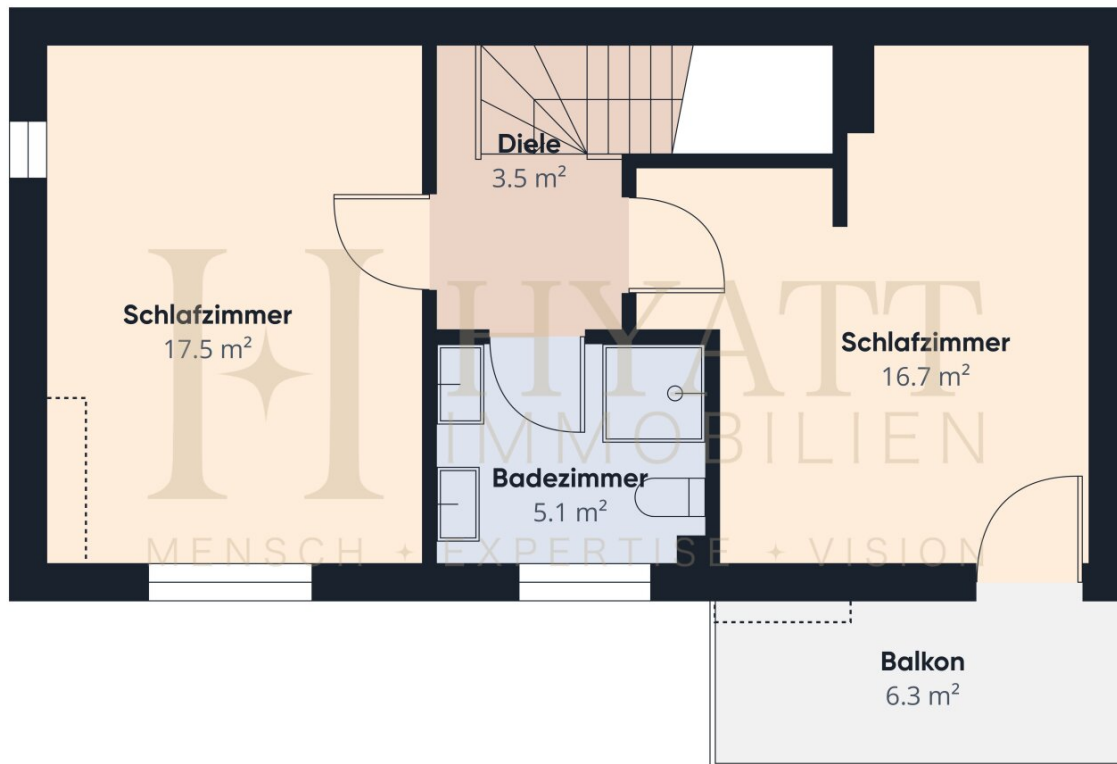
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche®
42.8 m²

Balkone und Terrassen
6.3 m²

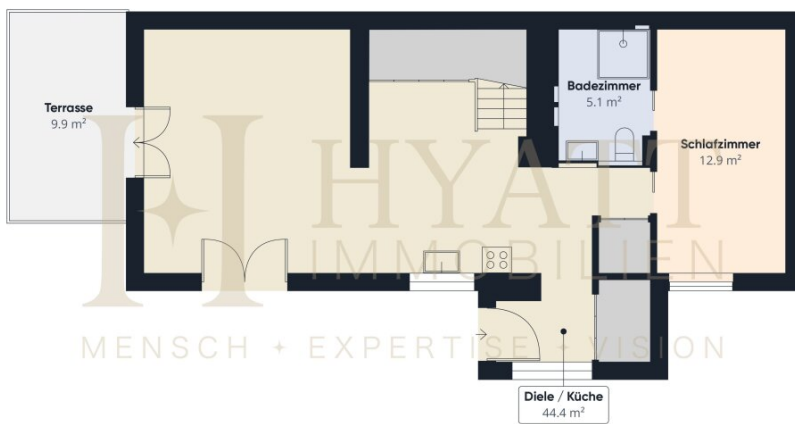
Reduzierte Kopffreiheit
0.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

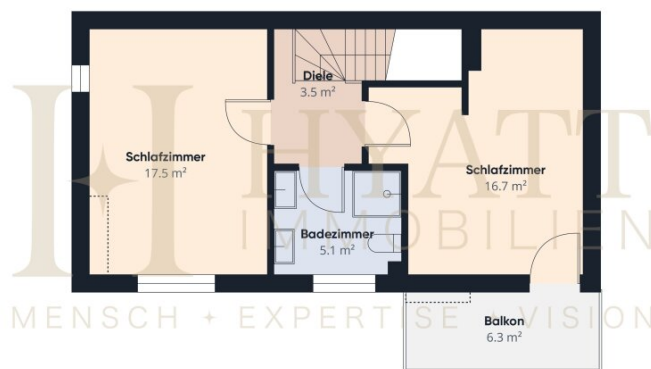
Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]
108 m²

Balkone und Terrassen
16.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit
0.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Generalsanierte Doppelhaushälfte in Gumpoldskirchen – Hochwertige Ausstattung, Eigengarten & Garage

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen trifft auf durchdachte Raumgestaltung und zeitgemäße Wohnqualität.

In einer angenehmen Wohnlage von Gumpoldskirchen präsentiert sich diese im Jahr 2024 umfassend generalsanierte Doppelhaushälfte als attraktives Eigenheim für anspruchsvolle Käufer.

Auf rund 98 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, vereint die Immobilie eine funktionale Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung und moderner Haustechnik.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung auf Wohnkomfort und Energieeffizienz gelegt. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird das technische Konzept durch eine Photovoltaikanlage.

Der private Garten mit Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum und erweitert den Wohnbereich ins Grüne. Ein Balkon im Obergeschoss sowie eine Garage mit elektrischem Tor runden das Angebot ab.

Raumaufteilung

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer und bietet eine gut durchdachte Aufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt dieser Ebene. Neben der Küche stehen ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, ein Vorraum sowie praktische Abstell- und Technikflächen zur Verfügung.

Obergeschoss

Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und schafft einen weiteren privaten Rückzugsbereich.

Ausstattung im Überblick

- Generalsanierung im Jahr 2024
- Ca. 98 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Ca. 210 m² Grundstücksfläche
- Vier Zimmer und zwei Badezimmer
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Parkett- und Fliesenböden
- Privater Garten mit Terrasse

- Balkon im Obergeschoss
- Garage mit elektrischem Tor

Lage und Infrastruktur

Gumpoldskirchen zählt zu den charmanten Wohnorten südlich von Wien und verbindet eine attraktive Umgebung mit guter Erreichbarkeit.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof Gumpoldskirchen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine praktische Anbindung für Pendler. Auch die nahegelegene Bushaltestelle erleichtert die tägliche Mobilität.

Fazit

Diese generalsanierte Doppelhaushälfte überzeugt durch die Kombination aus moderner Haustechnik, einer durchdachten Raumaufteilung und privaten Außenflächen.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein hochwertig saniertes Eigenheim mit Garten in Gumpoldskirchen suchen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap