Gumpoldskirchen, Erstbezug



Objektnummer: 26041

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	2.816,41 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.654,79 €
Betriebskosten:	147,58 €
Heizkosten:	161,62 €
Sonstige Kosten:	7,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



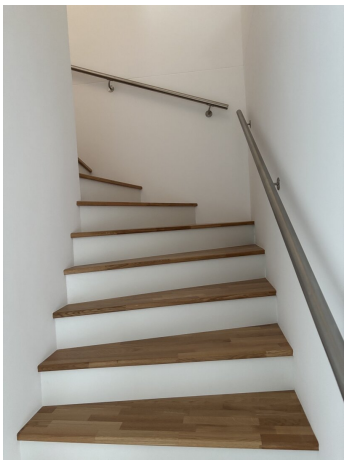




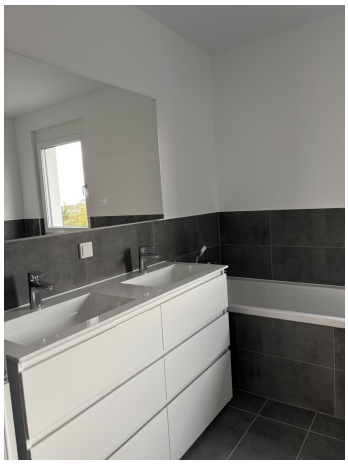



















SOLAX



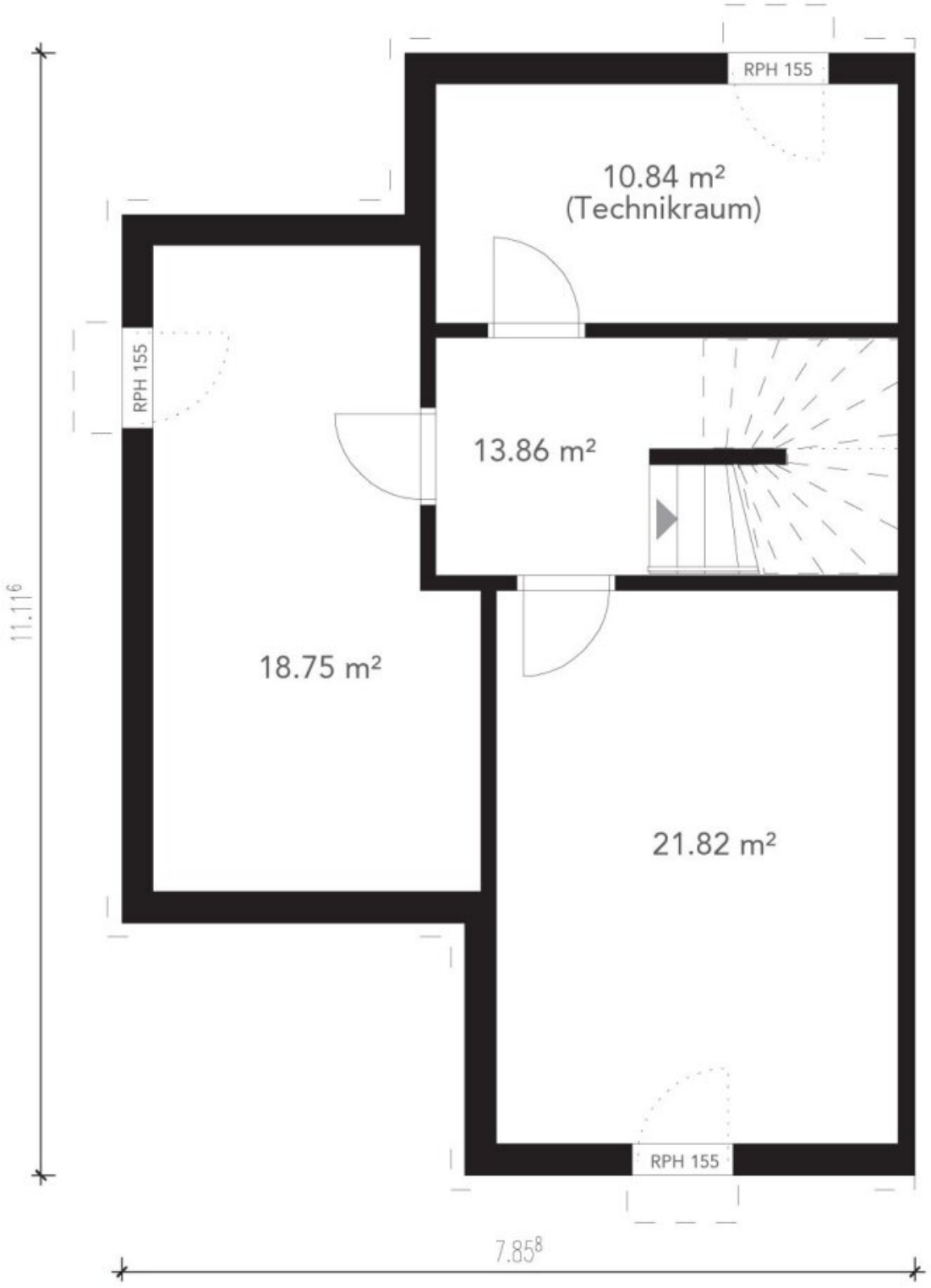




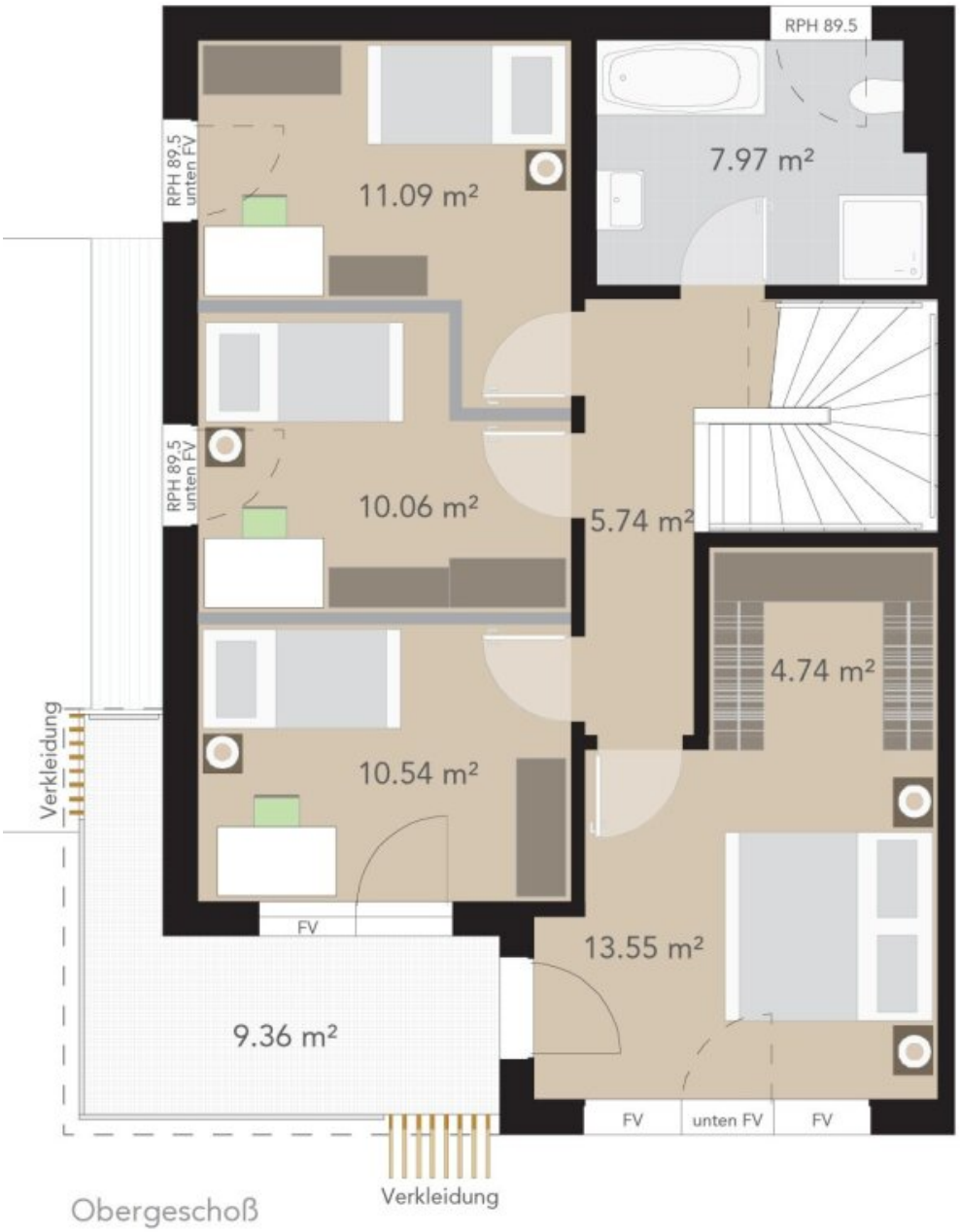



RPH 89.5
RPH 89.5
2.77 m²
RPH 99.5
3.25 m²
9.32 m²
8.86 m²
1.29 m²
26.78 m²
Carport
33.26 m²
FV
FV
FV
Abstellbox
12.60 m²
Terrasse
FV
unten FV
FV
Verkleidung
Sichtschutzwand

Erdgeschoß


RPH 155
10.84 m²
(Technikraum)
RPH 155
13.86 m²
18.75 m²
21.82 m²
RPH 155
11.11⁶
7.85⁸

Keller



Obergeschoß

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in südseitiger Ruhelage von Gumpoldskirchen

Wohnen in ruhiger Lage mit großzügigem Raumangebot, Terrasse und Stellplatz für zwei Fahrzeuge, wobei ein Platz als Carport ausgebildet ist.

Diese neu errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einer angenehmen, südseitig ausgerichteten Ruhelage in Gumpoldskirchen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, sowie eine komfortable Ausstattung.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit offener, moderner Einbauküche den Mittelpunkt des Hauses. Von hier gelangt man direkt auf die südseitig ausgerichtete Terrasse und den Garten.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Vorzimmer, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung. Neben einem großzügigen Elternschlafzimmer eignen sich drei weitere Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice/Arbeitszimmer.

Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Dusche, Badewanne, sowie ein Doppelwaschbecken und bietet damit viel Komfort für die ganze Familie. Auch im Badezimmer ist ein eigenes Fenster eingebaut.

Ausstattung

- **südseitige Ruhelage**

- **Rollläden bei den südseitigen Fenstern**
- **großzügiger Wohnbereich**
- **offene Einbauküche (wird noch eingebaut)**
- **Ausgang auf die Terrasse**
- **1 Elternschlafzimmer**
- **3 weitere Zimmer – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer**
- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken**
- **separates WC mit Handwaschbecken und Fenster**
- **Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen**
- **Vorzimmer und Nassräume verfliest**
- **Fußbodenheizung**
- **Beheizung über Fernwärme**
- **vollständig unterkellert**
- **Keller nicht verfliest**
- **Photovoltaikanlage mit ca. 3 kWp**

Lage

Gumpoldskirchen verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die attraktive Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Spaziergänge.

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, eine

ruhige Lage und eine gute Ausstattung schätzen, Haustiere sind nicht erwünscht.

Für nähere Informationen sowie eine Besichtigung vor Ort steht ihnen Franz Rauch unter 0699/1144 5580 gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <10.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap