

**Großzügiges Wohnen mit 5 Zimmer auf 174 m<sup>2</sup> auf einer  
EBENE!**



**Objektnummer: 309577**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jubiläumsstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	189,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	6,79 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	775.000,00 €
Betriebskosten:	315,45 €
USt.:	35,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Schratt**























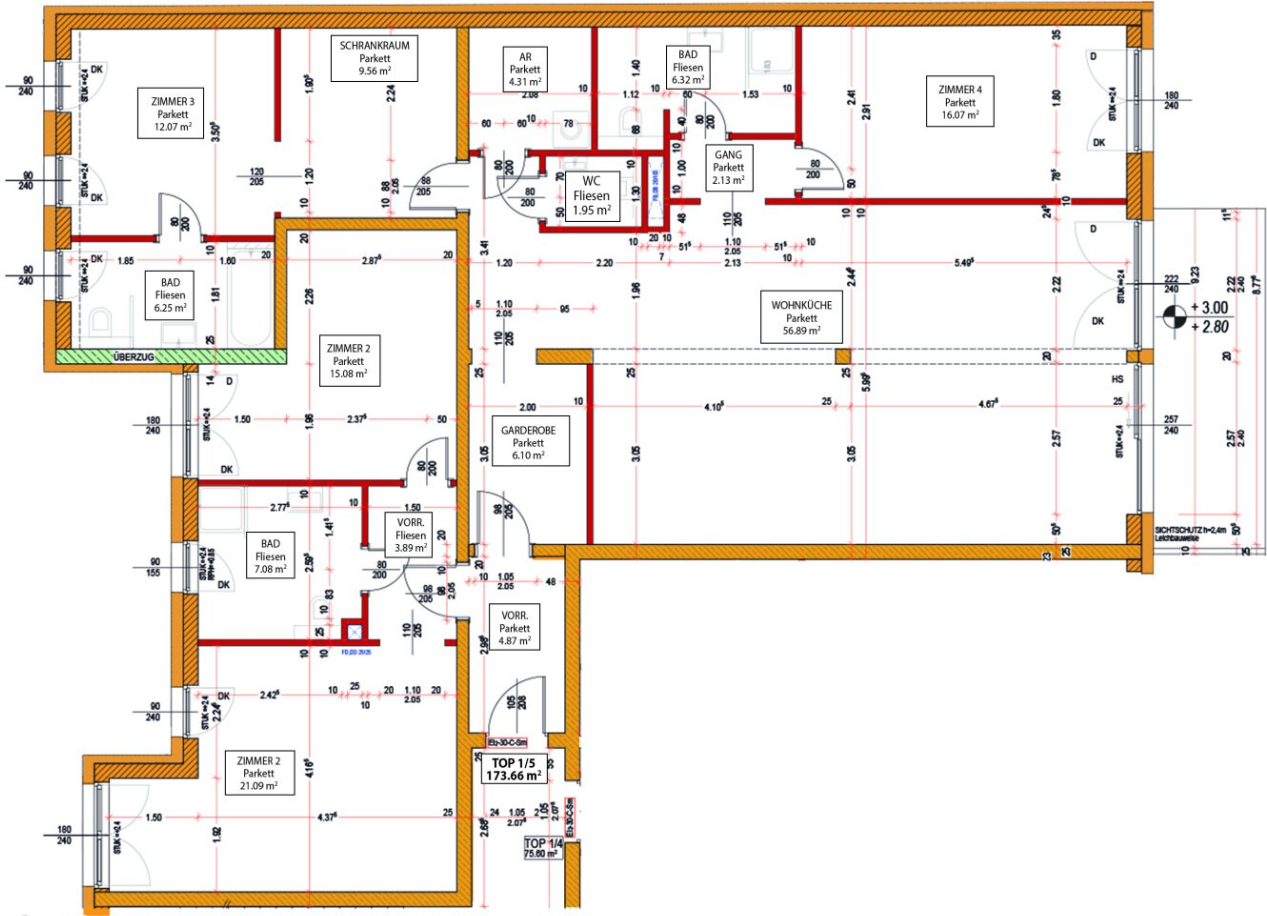


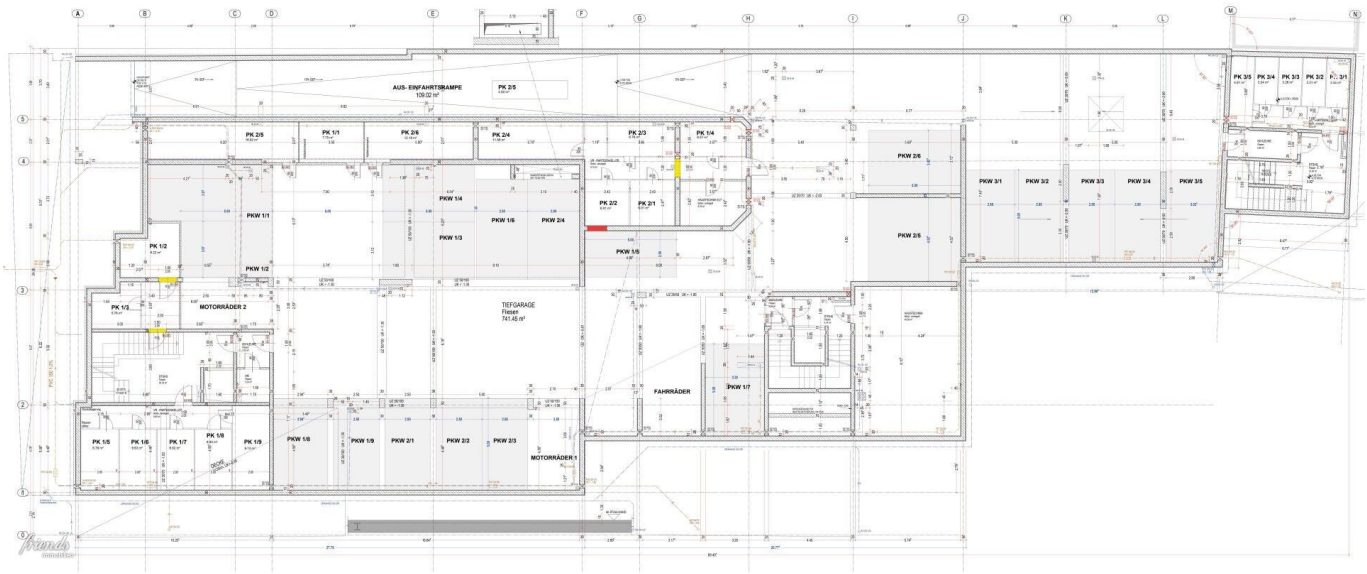












## Objektbeschreibung

**175 m2 mit Balkon auf einer Ebene**, perfekt für Familien, als auch als Alterswohnsitz mit separater Einliegerwohnung für die Betreuung und der Kombination Arbeiten/Wohnen geeignet.

Das Tolle ist der helle und geräumige Wohnbereich. Der **Tiefgaragenplatz** ist im Preis inbegriffen!

Die Raumaufteilung läßt bei Bedarf eine perfekte Trennung zu. Durch den 1. Vorraum gelangt man in eine mögliche Wohneinheit/Büro mit insgesamt 47 m2 aufgeteilt auf eine Vorraum, 1 Tageslichtbad mit WC und Dusche sowie Waschmaschine und Trockner, 1. Zimmer mit 21 m2, 2. Zimmer mit 15 m2;

Vom 1. Vorraum kommt man auch in den 2. Wohnbereich mit 124 m2 beginnend mit einer schönen Garderobe, gefolgt vom südseitig gelegenen Wohnbereich mit herrlichen 57 m2 gemütlicher Küche und direktem Ausgang zum Balkon. vom Vorraum abgehend ist das Hauptschlafzimmer mit Schrankraum 21,6 m2 und Tageslichtbadezimmer 6,25 m2 mit WC und Wanne, Abstellraum mit Anschluß für die Waschmaschine, Gästetoilette, Das 3. Badezimmer ist mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch ausgestattet. Richtung Süden liegt auch das letzte und 4. Schlafzimmer mit 16 m2.

Das Haus wurde in Ziegelmassiv errichtet, 3fach verglasten Fenstern und elektrischen Aussenrollo.

Ein komplett neues Heizsystem ist in der Wohnhausanlage integriert: **EnergyRoutingSystem mit Erdsolespeicher** (Wärmepumpenanlage), **SCPU und Solarthermieanlage**. Bivalent mit **Gas-Brennwerttherme für Lastspitzen**. Nähere Details sende ich Ihnen gerne separat zu.

### Raumaufteilung:

*Vorraum 4,87 m<sup>2</sup>, Garderobe 6,10 m<sup>2</sup>, Vorraum 3,89 m<sup>2</sup>, Bad 7,08 m<sup>2</sup>, Zimmer 1 15,08 m<sup>2</sup>, Zimmer 2 21,09 m<sup>2</sup>, Wohnküche 56,89 m<sup>2</sup>, Schrankraum 9,56 m<sup>2</sup>, Zimmer 3 12,07 m<sup>2</sup>, Bad 6,25 m<sup>2</sup>, Abstellraum 4,31 m<sup>2</sup>, WC 1,95 m<sup>2</sup>, Flur 2,13 m<sup>2</sup>, Zimmer 4 16,07 m<sup>2</sup>, Bad 6,32 m<sup>2</sup>, Balkon 10,85 m<sup>2</sup>*

**Ausstattung:** *Kellerabteil mit 6,79 m<sup>2</sup>, Parkettboden & Fliesen, Badezimmer & WC komplett ausgestattet, Vorsatzrolladen*

„**Ihr Weg zum besten Immobilienkredit** – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

## [Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <1.250m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <1.250m  
Post <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <9.750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap