

**"Historische Liegenschaft bietet 1.215m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche"**



**Objektnummer: 310054**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 206,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28  
H +436765144162

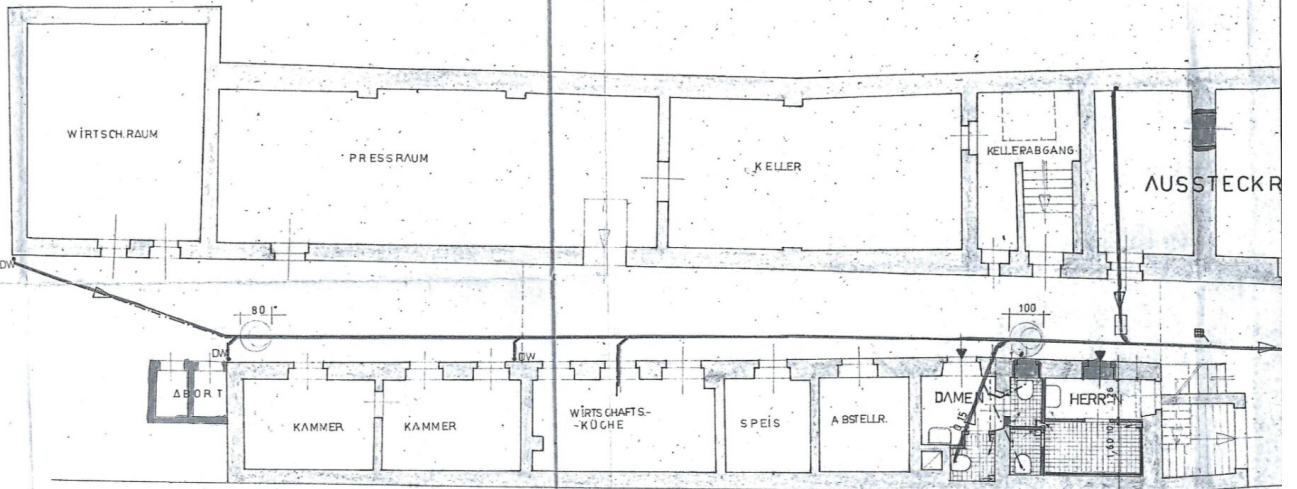
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



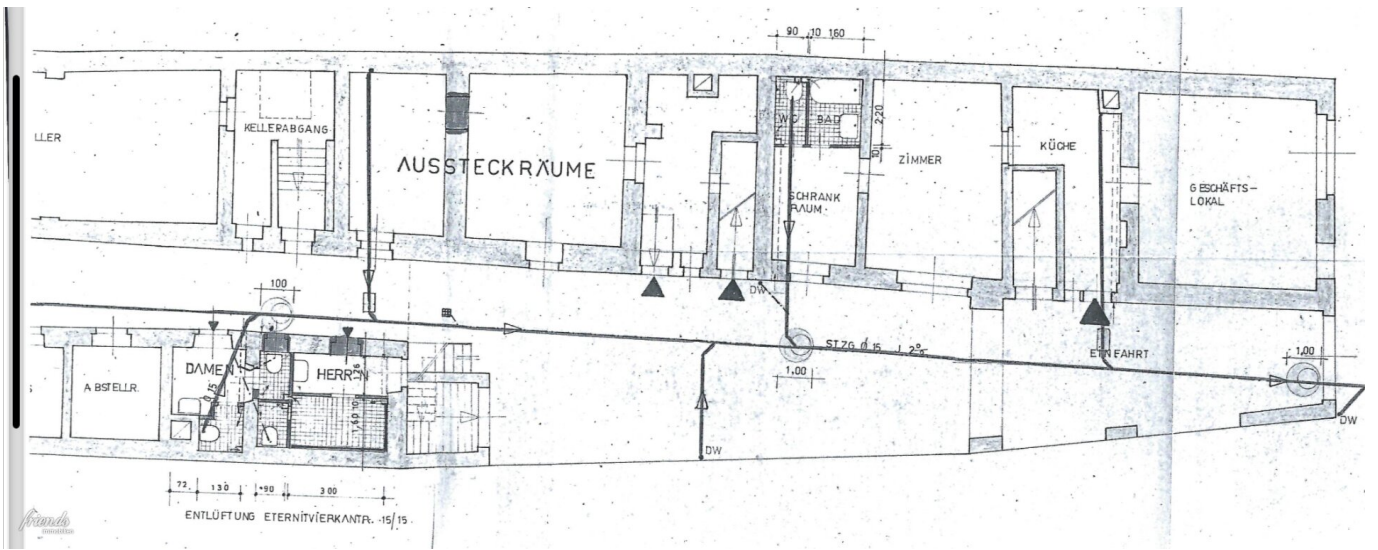




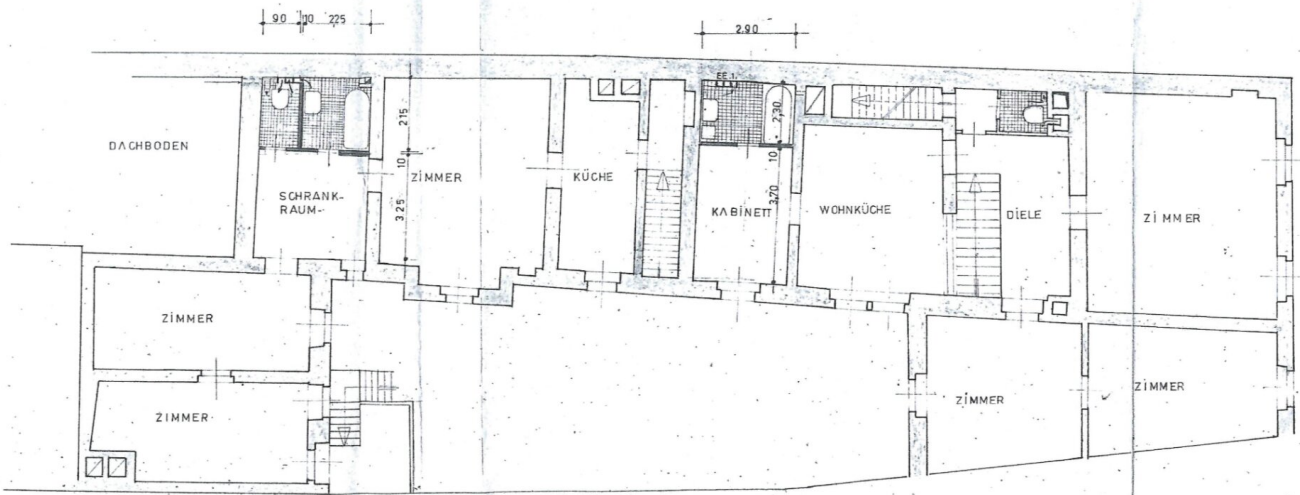




72 130 90 300  
 ENLÜFTUNG ETERNITVIERKANTR. -15/15-









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **einzigartige Juwel** inmitten des idyllischen **Weinortes Gumpoldskirchen**.

Die Liegenschaft teilt sich wie folgt auf:

- Geschäft (ca. 30,20m<sup>2</sup>)
- 3 Wohneinheiten
- ehemalige Aussteckräume (rechts)
- Wirtschaftsräume (rechts)
- Kellerräume (rechts)
- Nebengebäude (links)
- Garten

**Bebauungsbestimmungen: GFZ, geschlossene Bauweise, Bauklasse I,II, BK-6WE, Schutzzone**

**Lage und Infrastruktur:**

Im wunderschöne **Weinort Gumpoldskirchen** erreicht man über kurze Distanzen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die **Schnellbahnstation** Gumpoldskirchen, die **Musik-Mittelschule**, die **Volksschule** und das **Freibad**. Der Ort ist umgeben von zahlreichen Weinbergen und tollen Lauf-, Wanderwegen.

Der Plan entspricht nicht zu 100% dem Ist-Stand.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap