

## Perfekt geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und Parkplatz



**Objektnummer: 310064**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Füllenkellerweg                          |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2352 Gumpoldskirchen                     |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 68,30 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 76,55 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Stellplätze:                  | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 100,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,82                            |
| Kaufpreis:                    | 195.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 140,06 €                                 |
| USt.:                         | 19,62 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling











## Objektbeschreibung

Willkommen in der geräumigen 3-Zimmer Wohnung in Gumpoldskirchen, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet bis 31.07.2027 und die Nettomiete beläuft sich auf 686,90 € -> über 3,5 % Rendite! Mit einer Fläche von 68,3m<sup>2</sup> und 3 Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und der wunderbaren Lage. Die Loggia lädt zum Verweilen ein und der Parkplatz ist im Preis bereits inkludiert.

Die Küche ist voll ausgestattet und auch das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, abseits vom Trubel der Stadt, und dennoch ist alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.

Gumpoldskirchen ist eine idyllische Stadt, die Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Hier können Sie die Natur genießen, während Sie dennoch schnell in Wien oder anderen Städten sind. Die Stadt ist auch bekannt für ihren Weinanbau und ihre malerischen Weinberge. Hier können Sie gemütliche Spaziergänge machen oder eine Verkostung in einer der vielen Heurigen genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein von der Ausstattung, der Lage und dem Preis-Leistungs-Verhältnis dieser Immobilie. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Gumpoldskirchen und lassen Sie Ihren Wohntraum wahr werden!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto: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 <1.000m

Apotheke <1.750m



Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.000m  
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