

**ERSTBEZUG nach Sanierung - Doppelhaushälfte in  
Ruhelage I Hochwertiger Ausstattung und Top-Anbindung!  
I Gumpoldskirchen Bahnhof I Kinderarten I Volksschule**



**Objektnummer: 3783**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

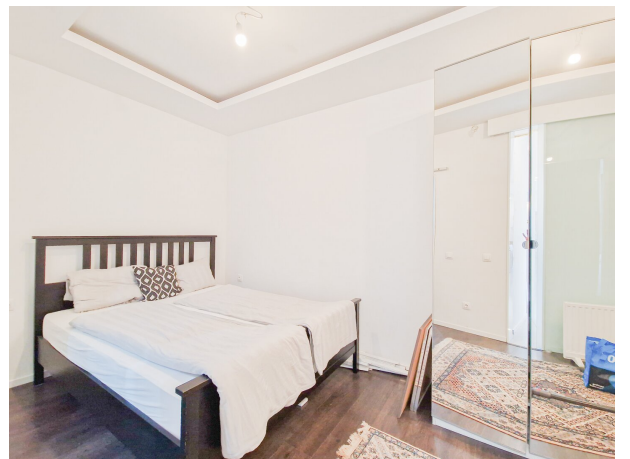
## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig **kernsanierte Doppelhaushälfte** besticht durch ihre moderne Ausstattung und die ideale Lage in einer ruhigen Wohngegend von Gumpoldskirchen. Das Haus ist ein **Erstbezug nach Sanierung** und wurde mit einer energieeffizienten **Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** ausgestattet, die in Kombination mit der **Photovoltaikanlage** und der umfassenden **Wärmedämmung** für ein optimales Raumklima sorgt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit **edlen Fliesen**, die sich mit ähnlicher Qualität auch im Eingangsbereich und in den stilvoll gestalteten Badezimmern wiederfinden. Die offene, **voll ausgestattete Küche** fügt sich dank **durchdachter Planung** harmonisch in den Raum ein und bietet genügend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Der hochwertige **Holztreppenaufgang mit verglasten Seitenwänden** verleiht dem Haus eine elegante Note und führt ins Obergeschoss, wo Sie zwei weitere Zimmer und das zweite Badezimmer erwarten. Ein Zimmer im Obergeschoß verfügt über einen **Balkon**, von dem aus Sie den Blick in die ruhige Umgebung genießen können.

Im Außenbereich lädt eine **großzügige Terrasse** im Erdgeschoss zu entspannten Stunden im Freien ein. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine **Garage mit elektrischem Tor**, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage des Hauses ist perfekt für Familien: **Billa** ist nur 2 Autominuten entfernt, ebenso die **Raiffeisenbank**. Der **Gumpoldskirchen Bahnhof** ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar, und für die Kleinen befinden sich **Spielplätze**, der **NÖ-Landeskindergarten** und die **Volksschule** in unmittelbarer Nähe.

Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Top-Lage.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

### Key Facts:

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **WNFL ca. 102,42m<sup>2</sup>**
- **Grundstück ca. 300m<sup>2</sup>**

- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage**
- **Küche voll ausgestattet**
- **Balkon**
- **Garten mit Terrasse**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Kaufpreis: € 600.000,- (Verhandlungsbasis)**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

**Betriebskosten: ca. €90,-**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
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