

**Traditionelles Winzerhaus mit zwei Einfahrten und 1.393  
m<sup>2</sup> Grundstücksgröße - Gumpoldskirchen**



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1458**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 246,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Nitsch

Jutta Nitsch Immobilien  
Neustiftgasse 38  
2352 Gumpoldskirchen

















  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN





NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN

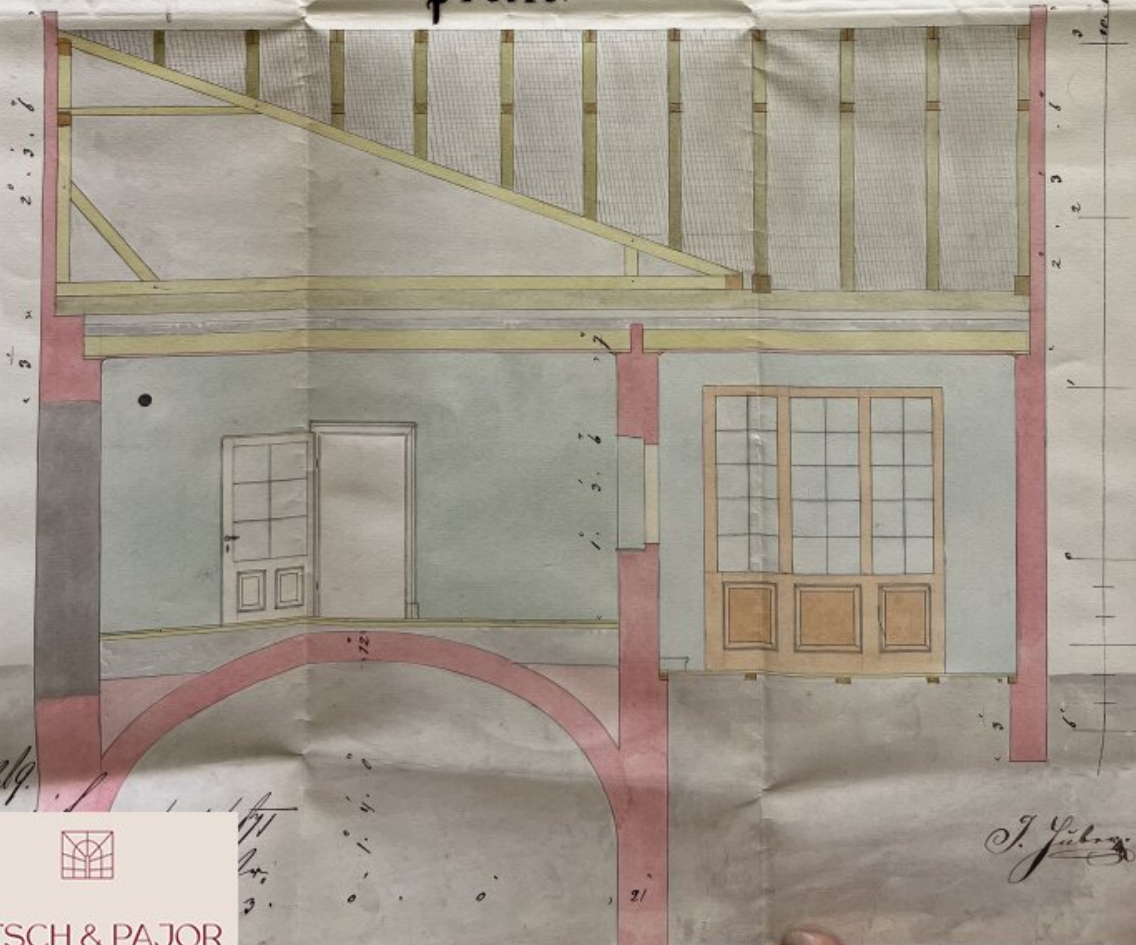




# Façade.



# Profil.



NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**Eine Rarität wird in Gumpoldskirchen verkauft. Eine Liegenschaft mit zwei Einfahrten bzw. ein durchgängiges Grundstück mit einem Eingang in der Wienerstraße und dem zweiten Eingang in der Jubiläumsstraße.**

In wunderschöner Lage, im Altort von Gumpoldskirchen liegt das Winzerhaus. Der Weinkeller des Hauses wurde im 18. Jahrhundert gebaut, das Winzerhaus einige Jahre später. In diesen Mauern wurde Weinbau gelebt, ein großer Gewölbeweinkeller mit Presshaus sind Relikte der Vergangenheit. Die Gaststube wurde zu einem Wohnhaus umgebaut und der Innenhof diente als Terrasse.

Diese Liegenschaft bietet Platz für mehrere Familien als ein Generationenhaus oder wenn Sie Ihr Unternehmen mit Wohnen an einem Ort verbinden möchten. Der Individualität sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus liegt in der Schutzzone, es dürfen max. 9 Wohneinheiten gebaut werden, wobei jeder Wohneinheit - zwei Stellplätze zugeteilt sein müssen. Ein einmalige PKW-Abschlagszahlung ist möglich.

Die Liegenschaft wird unterteilt in:

- eine Einfahrt mit Innenhof
- ein ca. 120 m<sup>2</sup> großes Winzerhaus mit einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen, wunderschönen Rohdachboden
- eine im 1. Stock situierte Wohnung, ca. 45 m<sup>2</sup>
- einen ca. 137 m<sup>2</sup> großen Gewölbeweinkeller mit Presshaus
- eine Werkstatt mit Ausgang zu einem überdachten Carport für ca. 4 Autos
- Lager
- betonierte Abstellfläche



- bebaute Liegenschaft mit 743 m2 Grundfläche, BK-6WE, GFZ, geschlossene Bauweise, Bauklasse I und II
- unbebautes Grundstück mit eigener Zufahrt, 650 m2 Bauland BW-3WE, GFZ, geschlossene Bauweise, Bauklasse I und II und MBF geschlossene Bauweise und Bauklasse I und II, Bebauungsplan liegt bei

Falls Sie mehr über diese spannende Immobilie wissen möchten, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <2.500m  
 Klinik <4.500m  
 Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap