

## **Terrassentraum! Charmante 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Gumpoldskirchen**



**Objektnummer: 8230/91**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	34,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,75 €
<b>USt.:</b>	10,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liam Lewis-Weber**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18







 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



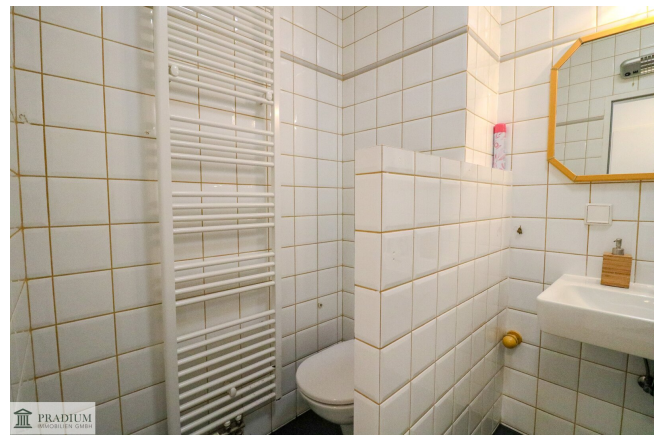
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



## Gumpoldskirchen





## Objektbeschreibung

Diese gut gelegene 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Gumpoldskirchen bietet die perfekte Gelegenheit, ein erschwingliches Eigenheim zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine ca. 16 m<sup>2</sup> große, frisch renovierte Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der ca. 4,6 m<sup>2</sup> große Vorraum ermöglicht einen zentralen Zugang zu allen Bereichen der Wohnung. Das gepflegte Badezimmer mit 4,3 m<sup>2</sup> ist mit einer bodengleichen Dusche samt Glaswand, einem Waschbecken sowie einer abgetrennten Toilette ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der ca. 3,3 m<sup>2</sup> große Abstellraum, der sich hervorragend als begehbare Kleiderschrank nutzen lässt. Das Wohn- und Esszimmer bietet mit ca. 22,6 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Couch und ein Bett. Die Küche wurde durchdacht konzipiert, sodass der Essbereich in das Küchendesign integriert ist, wodurch weiterer Raum für Schränke und Stauraum geschaffen wird. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil, das weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Gumpoldskirchen ist eine hervorragende Anbindung an Wien sowie die umliegenden Städte wie Baden und Mödling gegeben.

**Diese Wohnung vereint angenehmes Wohnen mit optimaler Infrastruktur – ideal für Singles und Pendler!**

### Highlights

- große, frisch renovierte Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- neu ausgemalt
- Kellerabteil
- Südöstliche Ausrichtung
- sehr hell
- Abstellkammer
- 1 min zum Bahnhof Gumpoldskirchen

## Lage

Gumpoldskirchen ist eine malerische Marktgemeinde in Niederösterreich, rund 25 km südlich von Wien, bekannt für seine jahrhundertealte Weinbautradition. Die idyllische Lage in der Thermenregion und die Weinberge rund um den Ort bieten ideale Bedingungen für hochwertige Weißweinsorten wie Zierfandler und Rotgipfler. Der historische Ortskern mit engen Gassen, der Pfarrkirche St. Michael und zahlreichen traditionellen Weinhöfen prägt das charmante Ambiente. Neben den Heurigen, in denen Besucher den lokalen Wein genießen können, bietet Gumpoldskirchen vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sportlich Aktive finden einen Fußballplatz, Tennisplätze und den nahegelegenen Golfclub Richardhof. Zudem laden zahlreiche Wanderwege durch die Weinberge und den Wienerwald zur Erholung ein. Für Familien gibt es eine Volksschule, mehrere Kindergärten und eine Musikschule, während weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden wie Mödling oder Baden erreichbar sind. Die Gemeinde ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, mit einem Bahnhof an der Südbahnstrecke und Busverbindungen zu umliegenden Städten. Wien ist in etwa 30 Minuten erreichbar, was Gumpoldskirchen zu einem attraktiven Wohn- und Ausflugsort macht.

## rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m  
Klinik <4.500m  
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 <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap