

**WOHNEN ZWISCHEN TRADITION UND WEINIDYLLE -
EINFAMILIENHAUS IM HERZEN VON
GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618573
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Nutzfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,00 m ²
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

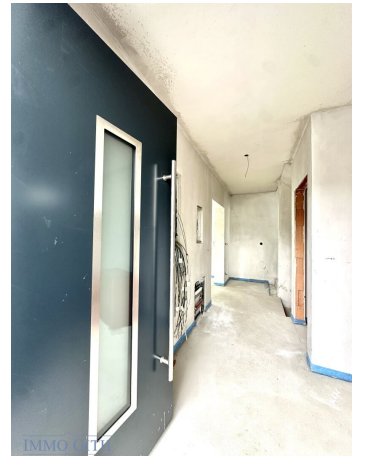
IMMO-GITH GmbH









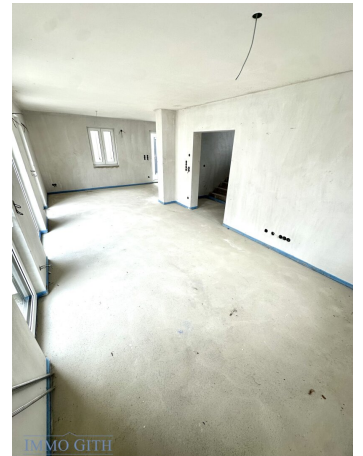




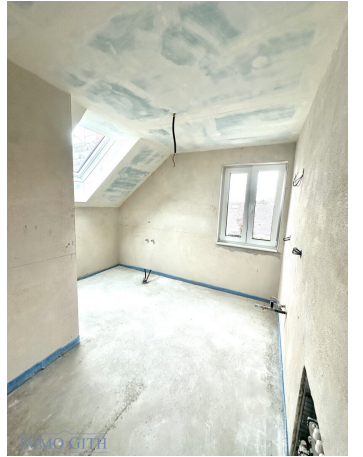
IMMO GITH



IMMO GITH

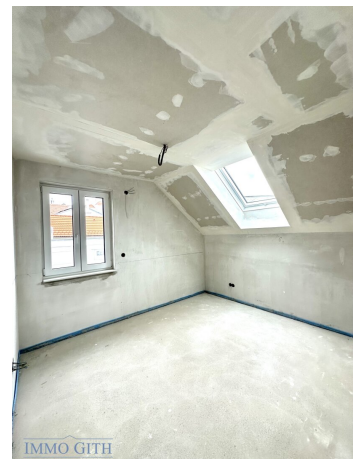


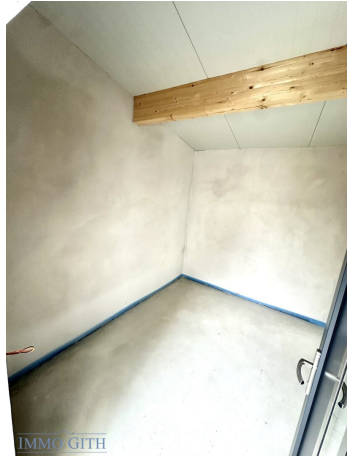
IMMO GITH













Objektbeschreibung

WOHNEN ZWISCHEN TRADITION UND WEINIDYLLE - EINFAMILIENHAUS IM HERZEN VON GUMPOLDSKIRCHEN ZU KAUFEN!

Video 1:

https://youtu.be/oU4JailuffU?si=5ONZq_Lox5m_1EbW

Video 2:

<https://youtu.be/YDxSlxym5vl?si=YlpQsiGgKAvoyqN4>

Inmitten des **charmanten Weinorts Gumpoldskirchen** kommt dieses **großzügige und familienfreundliche Einfamilienhaus** mit **108 m² Wohnfläche**, einem **ca. 100 m² großen Garten** inklusive Terrasse, einem **55 m² großen Keller** sowie einem **9 m² großen Nebengebäude** zum Verkauf. Die hochwertige Bauweise, moderne Haustechnik und idyllische Lage machen es zum perfekten Zuhause für Familien und all jene, die naturnah und stilvoll wohnen möchten:

Eckdaten:

ca. 200m² Grundfläche, ca. 108m² Wohnfläche, gemütlicher ca. 100m² großer Garten inkl. Terrasse, ca. 55m² Keller, Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung, PKW-Außenstellplätze mit Leerverrohrung für (individuell gezählten) E-Anschluss

Erdgeschoß (ca. 54 m² Wohnfläche):

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten direkten Zugang zur **ca. 35 m² großen Terrasse** und in den pflegeleicht gestalteten ca. 64 m² großen Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein **Gäste-WC** sowie der Zugang zum **Keller**.

Obergeschoß (ca. 59 m² Wohnfläche):

Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentral gelegener Vorraum, von dem aus die drei Schlafzimmer und das großzügige Badezimmer mit WC bequem erreichbar sind.

Keller (ca. 55 m²):

In einem Raum des Kellers wird praktischerweise die Haustechnik sowie der Waschmaschinenanschluss untergebracht und eignet sich somit ideal als Waschküche. Die zwei weiteren Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellfläche, Hobbyraum

oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Garten + Terrasse (ca. 100 m²):

Der gemütliche, pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet gemeinsam mit der angrenzenden Terrasse eine wunderbare Outdoor-Oase. Die Fläche eignet sich perfekt für eine gemütliche Lounge-Ecke, in der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

INFO:

Die Übergabe erfolgt belagsfertig.

Fertigstellung: Februar 2025, Beziehbar ab Frühling 2025

Die Kosten:

Der Kaufpreis beträgt € 770.000,-

Garagenplatz: € 25.000,--

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Gumpoldskirchner Grünruhelage zeigen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

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 <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap