

## **Charmantes Winzerhaus mit geschichtsträchtigem Weinkeller und Rohdachboden - Gumpoldskirchen**



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1406**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<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>	680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

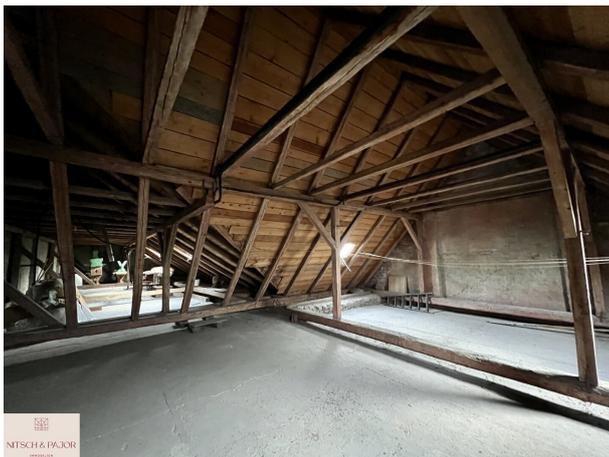


### Jutta Nitsch

Jutta Nitsch Immobilien  
Neustiftgasse 38  
2352 Gumpoldskirchen



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN



  
NITSCH & PAJOR  
IMMOBILIEN





# Façade.



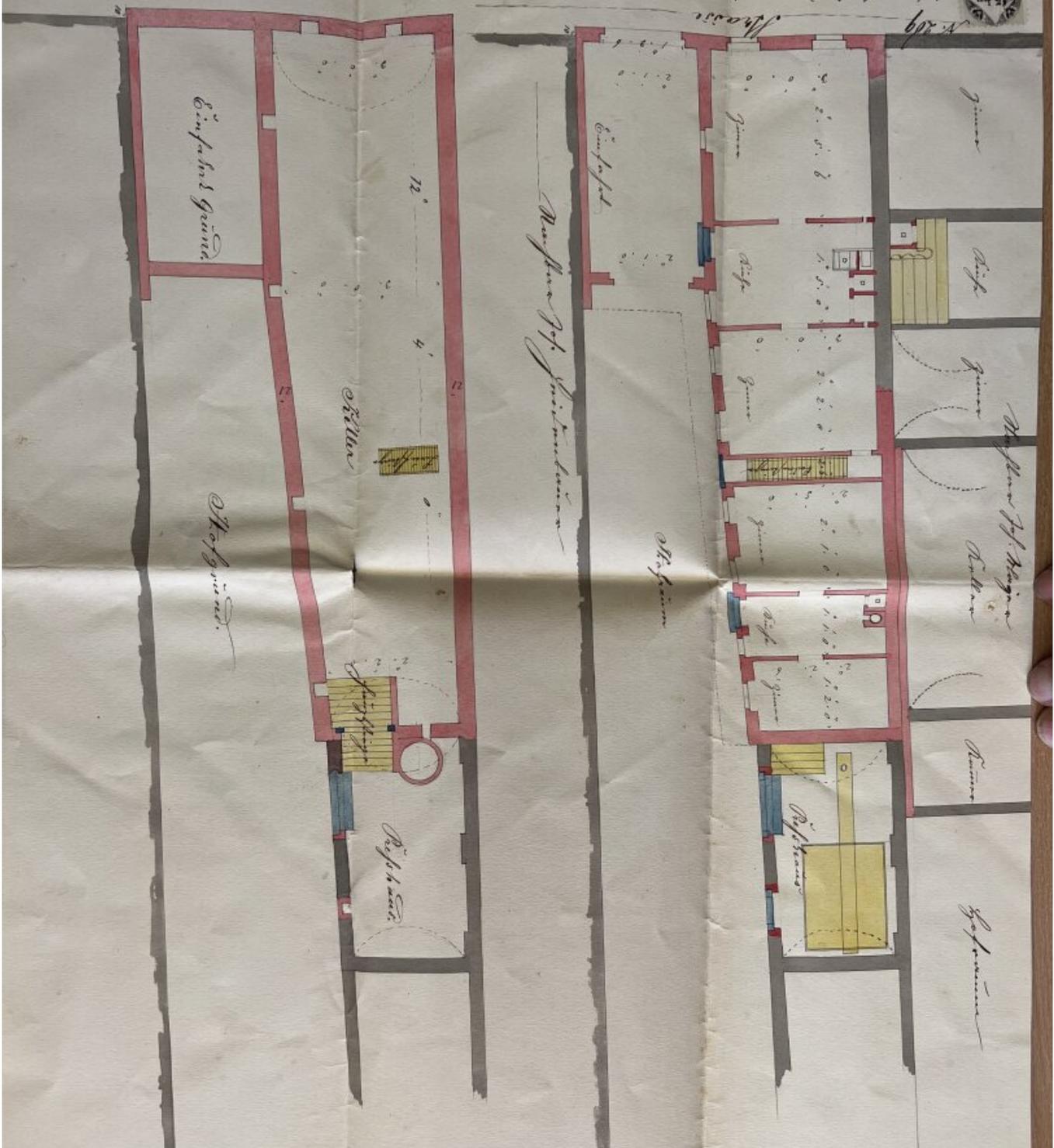
# Profil.



NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

Handwritten notes at the top of the page, including a circular stamp with the number 1858 and the text "K. K. Oesterreichische Regierung".



Handwritten signature and text at the bottom of the page, including the name "Davidson" and the address "Für den Verkauf im Hofe".



NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Sie lieben das Individuelle und haben eine Vision ein altes Winzerhaus zu modernisieren bzw. aus dem Dornröschenschlaf aufzuwecken.**

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 als Kanzlei/Praxis mit Wohnen an einem Ort verbinden möchten. Diese Immobilie bietet sehr viel Raum für Individualität.

Das Haus liegt in der Schutzzone und hat nach dem neuen Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichte von ca. 650 m<sup>2</sup> plus Nebengebäude. Es dürfen max. 6 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

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