

**ERSTBEZUG nach Sanierung - Doppelhaushälfte I
Luftwärmepumpe I Fußbodenheizung I Gumpoldskirchen
Bahnhof I Kindergarten I Volksschule**



Objektnummer: 4433

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	1913
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

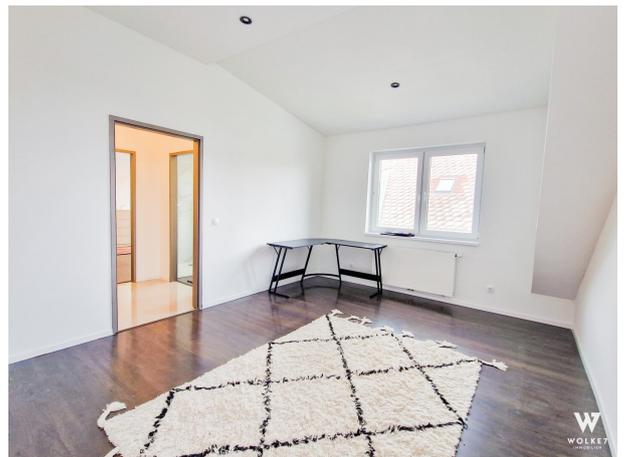
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

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









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. 102,42 m²**
- **Grundstück ca. 300 m²**

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

Kaufpreis: € 549.000,- (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

****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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

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