

## **Traumhafte Maisonette in Gumpoldskirchen: 4 Zimmer & Loggia**



**Objektnummer: 1713**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2352 Gumpoldskirchen             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,66 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 98,92 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 87,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,37                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 345.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 228,18 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 39,04 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 32,02 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

12.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



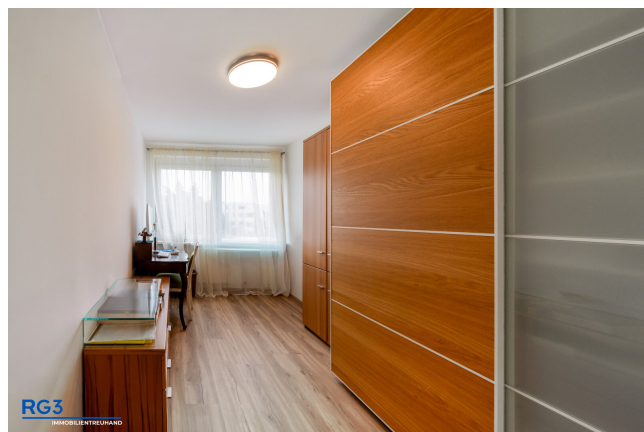
**Ing. Richard Gstettner**

RG3 Immobilienreuhand GmbH  
Liesingtalstrasse 107







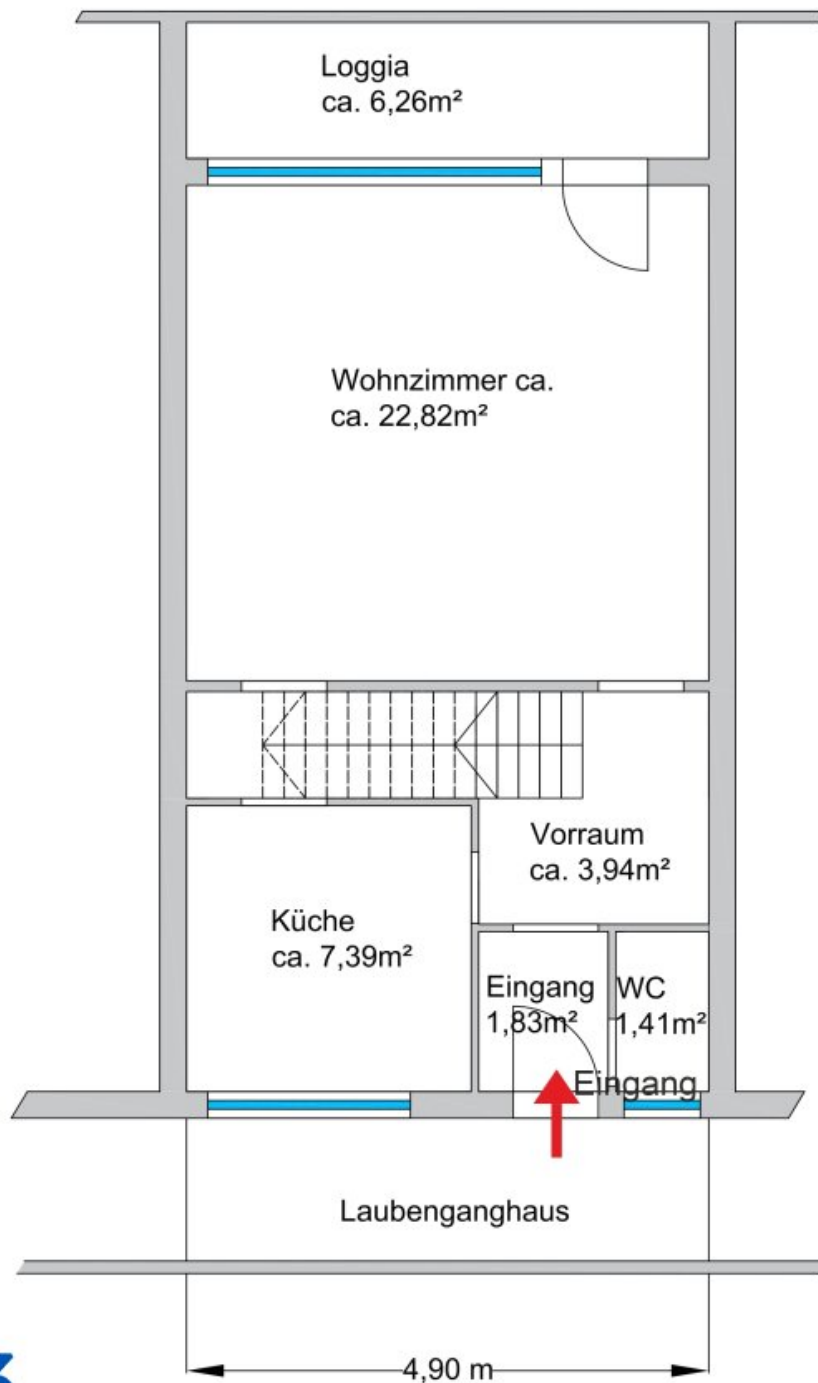






Wiener Straße, 2352 Gumpoldskirchen

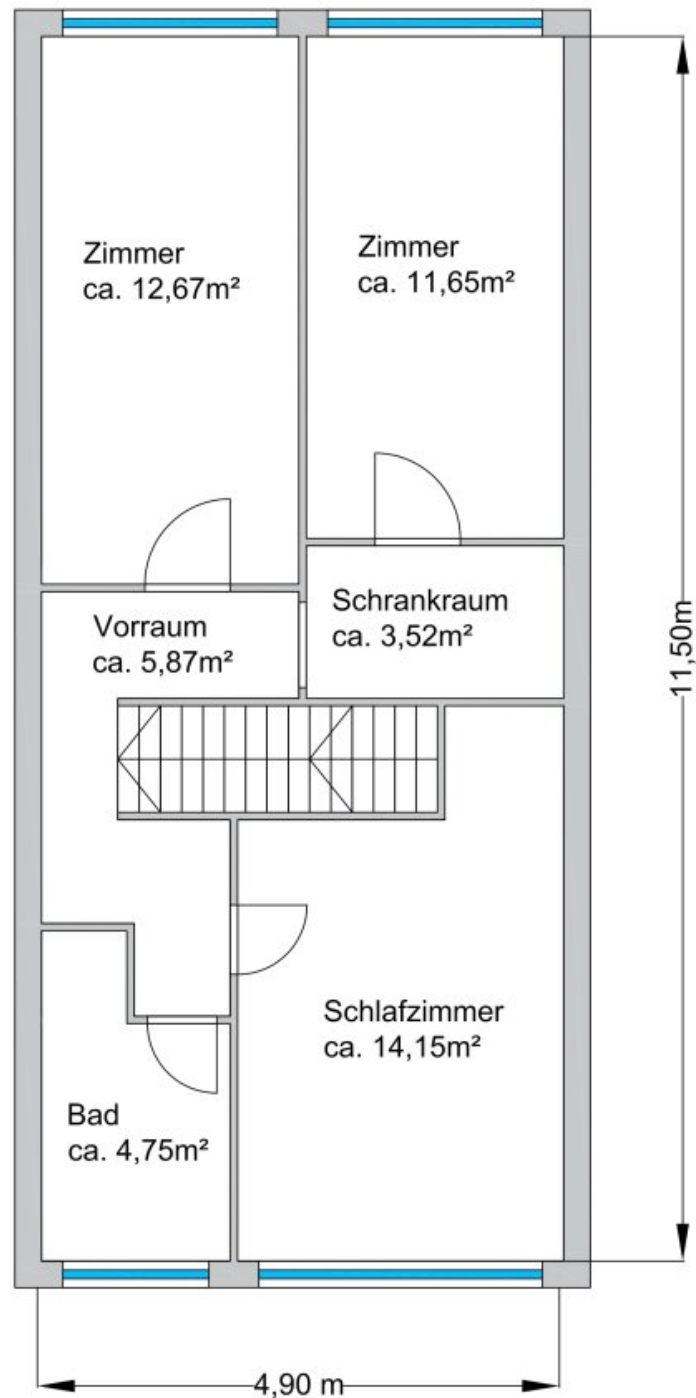
## 1. OG



**RG3**

Wiener Straße, 2352 Gumpoldskirchen

## 2. OG



**RG3**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2352 Gumpoldskirchen, Niederösterreich! Diese charmante Maisonettewohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer idyllischen Lage – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 345.000,00 €.

Mit einer großzügigen Fläche von 92,66 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über vier gut geschnittene Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die gepflegte Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder auch als Altersruhesitz. Sie werden den lichtdurchfluteten Wohnbereich lieben, der Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet – hier können Sie entspannen und die Natur genießen.

Die Maisonettewohnung verfügt über eine einladende Loggia, die perfekt geeignet ist, um sonnige Tage im Freien zu verbringen. Die zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, während die gut ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten das Kochen zum Vergnügen macht. Das Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist, lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl Bus als auch Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in die Stadt gelangen oder die umliegenden Regionen erkunden können. In Gumpoldskirchen finden Sie zudem alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine gepflegte Maisonettewohnung in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wunderbaren Zuhause verzaubern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
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

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap