

Luxuriöses Penthouse mit historischem Charme und Blick über die Weingärten



Kremsmünsterhof_Livi

Objektnummer: 141/79955

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

Ihr Ansprechpartner

Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 393

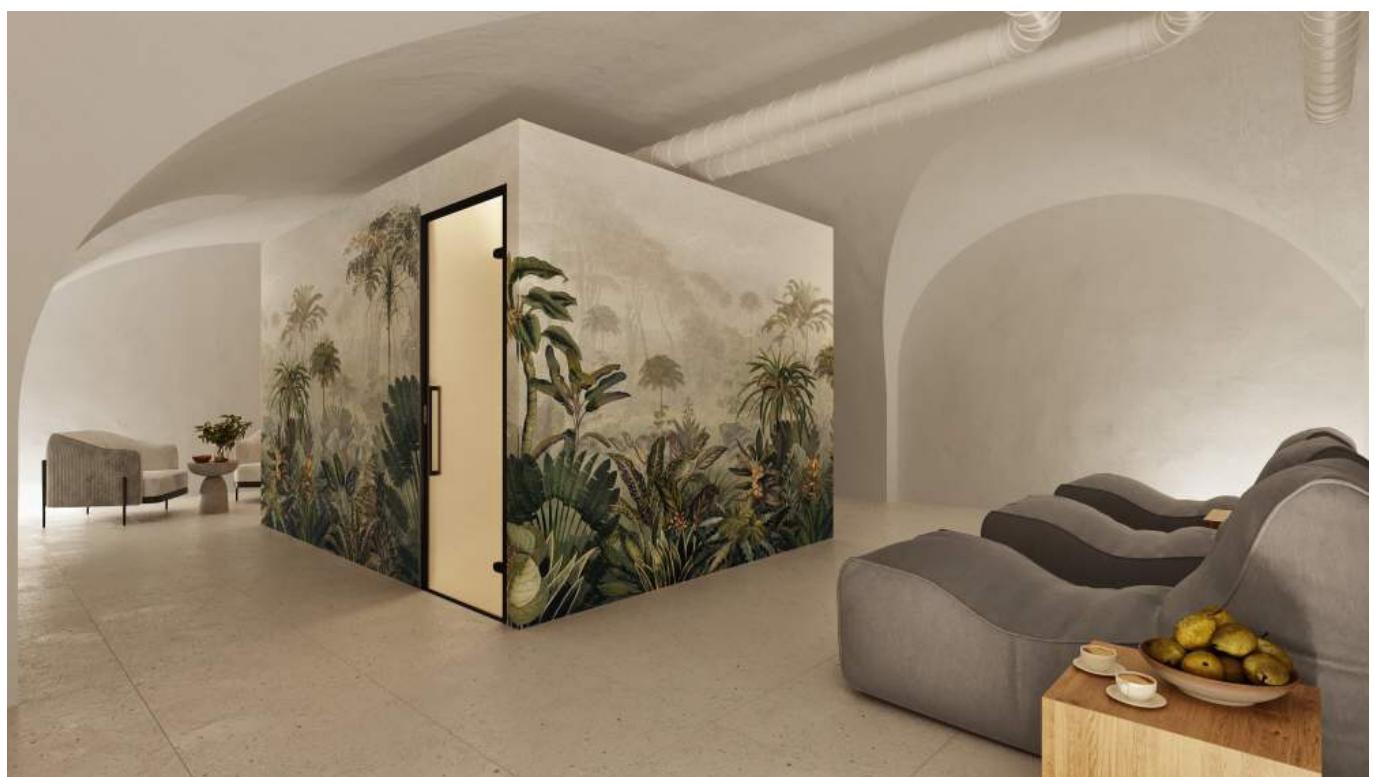
H +43 676 834 34 393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



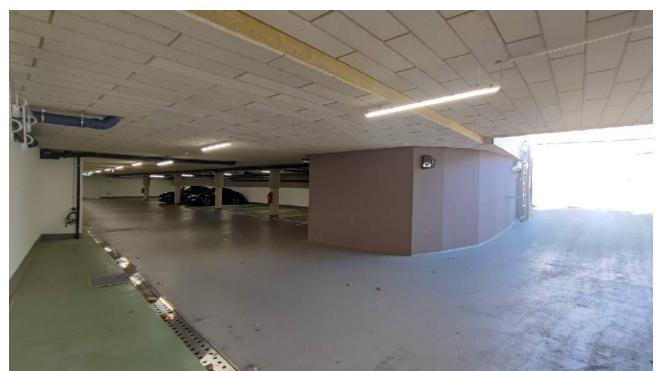
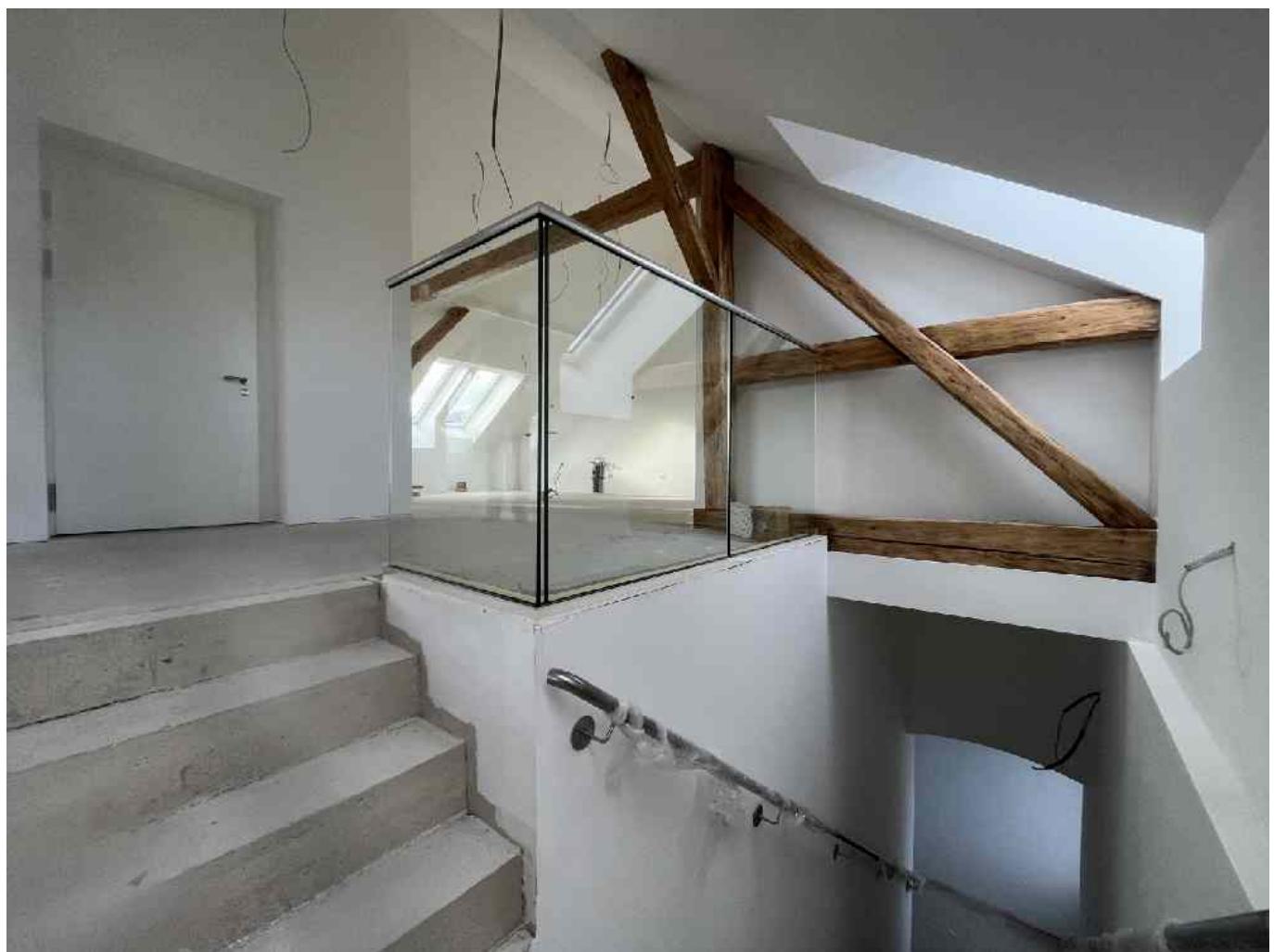
Mitglied des
immobilienring.at

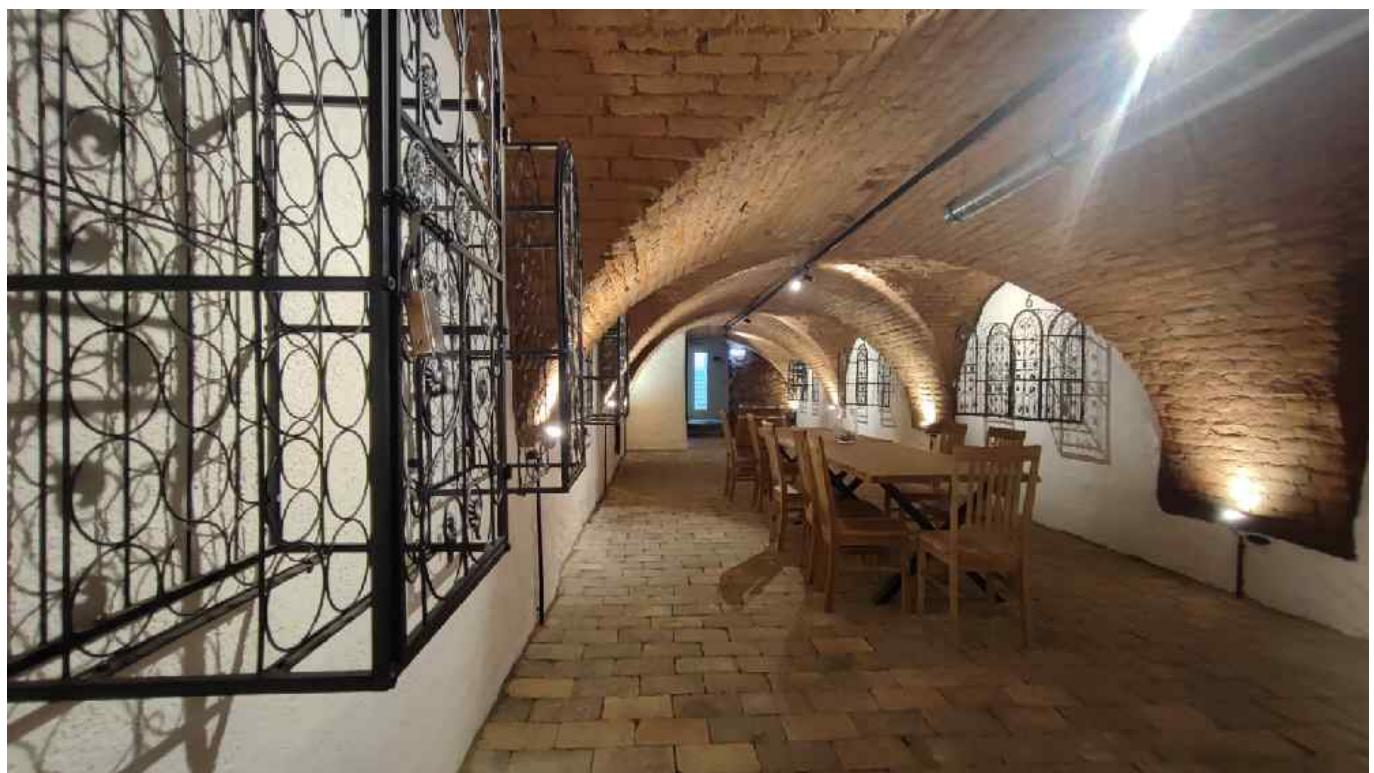
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

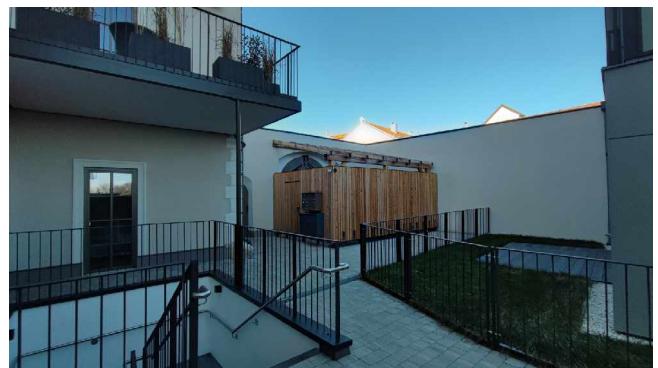
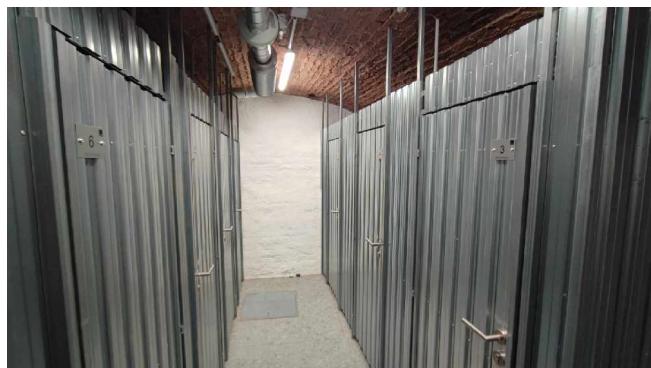




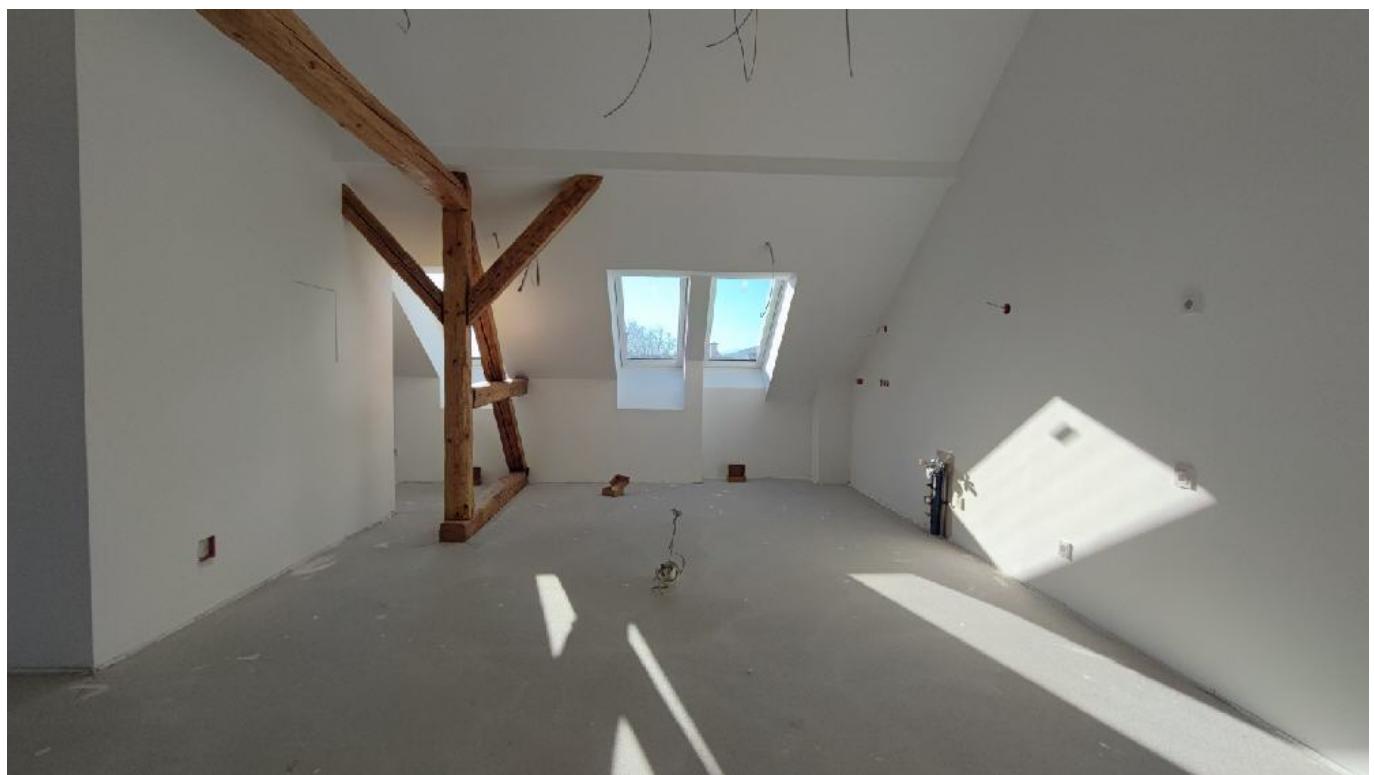






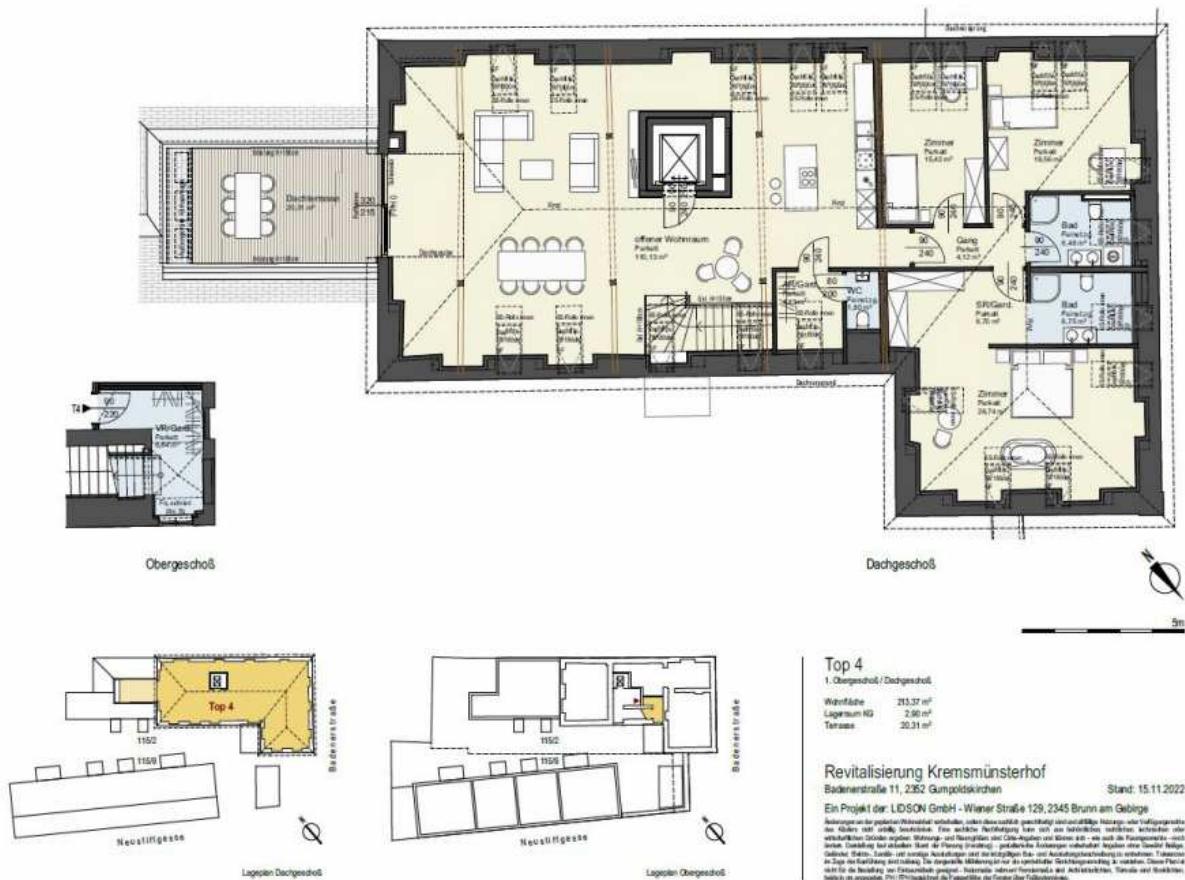












Objektbeschreibung

Wohnnutzfläche ca. 213 m² · 4 Zimmer · 2 Bäder · 3 WC · Terrasse ca. 21 m² · 2

Tiefgaragenplätze

Historischer Charme trifft moderne Architektur

Der **Kremsmünsterhof** – erstmals im **15. Jahrhundert urkundlich erwähnt** – diente über Jahrhunderte als Winzerhaus. Im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung wurde das Gebäudeensemble behutsam transformiert: historische Bausubstanz wurde erhalten, jüngere Anbauten entfernt und ein moderner Neubau harmonisch integriert. Ergebnis ist ein hochwertiges Wohnprojekt, das Geschichte und zeitgemäßes Wohnen miteinander verbindet. Das Penthouse befindet sich im **obersten Geschoss des ehemaligen Winzerhauses** und ist vollständig neu ausgebaut – mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt historischer Bauelemente.

Highlights des Penthouses

Architektur & Raumgefühl

Wohnfläche **ca. 213 m²** auf zwei Ebenen

Raumhöhen bis **4,19 m** in den Aufenthaltsräumen

Sichtbare **historische Dachstuhl-Balken**, sorgfältig restauriert

Großzügige, offene Wohnräume mit außergewöhnlichem Loft-Charakter

Zugang über das Stiegenhaus oder **direkt aus der Tiefgarage per Lift**

Elektrische **VELUX-Dachfenster** mit außenliegendem Sonnenschutz

Außenflächen

Sonnenterrasse mit außergewöhnlichem 360°-Weitblick über die Weinberge und die Naturkulisse der Umgebung.

Größe **ca. 21 m²**

Direkt vom Wohnraum über großflächige Schiebeelemente erreichbar

Raumaufteilung

1. Obergeschoss (Eingangsbereich)

Einladender **Vorraum / Gästegarderobe**

Interne Treppe ins Dachgeschoss

Zugang auch über den Lift direkt ins Penthouse

Dachgeschoss (Hauptwohnebene)

Großzügiger **Wohn- und Essbereich** mit offenem Raumkonzept

Direkter Zugang auf die Terrasse

Küchenbereich vorbereitet

Alle Anschlüsse vorhanden

Vorbereitung für Kochinsel

Master Bedroom

Offenes Badezimmer

Anschluss für freistehende Badewanne

Walk-in-Shower

Doppelwaschtisch



Zwei weitere Schlafzimmer

Zweites Badezimmer

Insgesamt 3 WCs

Abstellraum & Schrankraum

Ausstattung & Technik

Fußbodenheizung in allen Räumen

Wärmeversorgung über **hauseigene Holz-Pelletsanlage**

Vorbereitung für hochwertige Bodenbeläge gemäß Käuferwunsch

Badezimmer-Einrichtung und Armaturen **im Kaufpreis enthalten**

Großformatige Fensterflächen, helle Räume, perfektes Licht

Historisches Gewölbe (im 1. OG des Hauses) als besonderes architektonisches Highlight im Eingangsbereich des Gebäudes

Haus & Gemeinschaftsbereiche

Wellnessbereich mit Sauna

Eigene Weinkellerabteile & Verkostungsraum

Kellerabteil für das Penthouse

2 reservierte Tiefgaragenplätze

Modernes, stilvolles Stiegenhaus

Revitalisierte Bausubstanz mit modernem Neubau kombiniert

Lage – Gumpoldskirchen / Badener Straße

Gumpoldskirchen liegt direkt an der traditionsreichen **Thermenregion Weinstraße** und zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Süden Wiens. Der Ort verbindet mediterranen Weinort-Charme, historische Bauten, bekannte Heurige und eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Kultur & Freizeit

Zahlreiche Weingüter, Heurigenkultur, malerische Wanderwege

Nähe zum Annenwald und Föhrenwald

Hochwertige Gastronomie und jährliche Kulturveranstaltungen

Verkehrsanbindung

Mit der **S-Bahn** in ca. 25 Minuten in Wien

Mit dem Auto über die A2 schnell nach Wien oder Baden

Sehr gute regionale Busverbindungen

Bildung & Infrastruktur

Schulen und Kindergärten im Ort

HTL Mödling in unmittelbarer Nähe

Nahversorger, Apotheken, Ärzte im Umfeld

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Besonderheiten dieses Penthouses

Einzigartige Kombination aus historischer Architektur und modernem Premium-Ausbau

Loft-Atmosphäre mit außergewöhnlicher Raumhöhe

Seltene Dachterrasse mit spektakulärem Weitblick

Direktlift in die Wohnung

Exklusives Wohnen mit maximaler Privatsphäre

Hochwertige Ausstattungsdetails & flexible Fertigstellung nach Käuferwunsch



Kontakt & Besichtigung

Für Fragen, Unterlagen oder eine persönliche Besichtigung steht Ihnen das Verkaufsteam gerne zur Verfügung:

Monika Riener 0676 / 834 34 393

Fischer-Ledholder 0676 / 834 34 816



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN