

## **Luxuriöses Penthouse mit historischem Charme und Blick über die Weingärten**



Kremsmünsterhof\_Livi

**Objektnummer: 141/79955**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

Rustler Immobilien treuhand

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





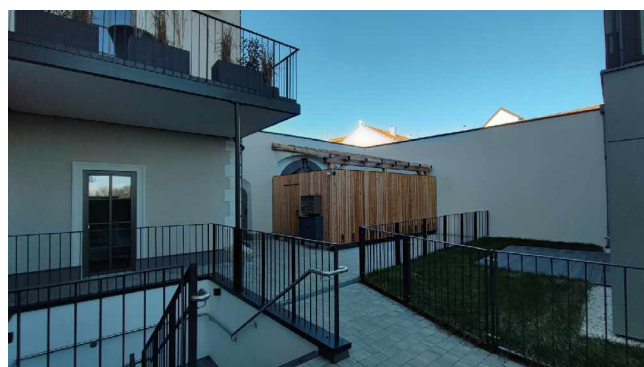
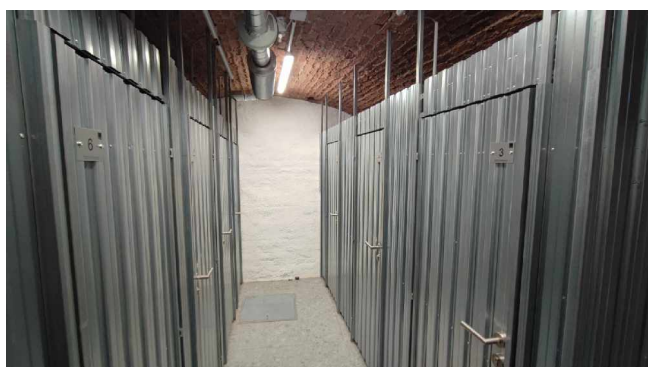




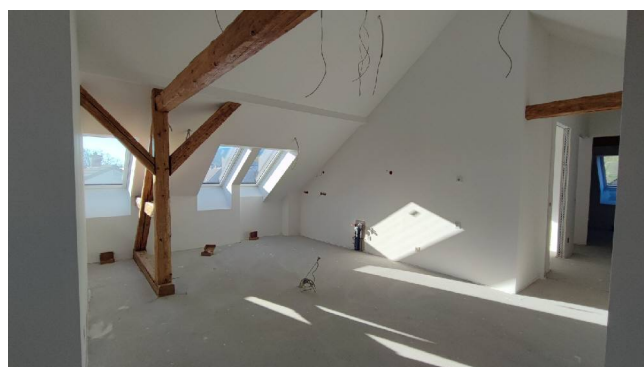


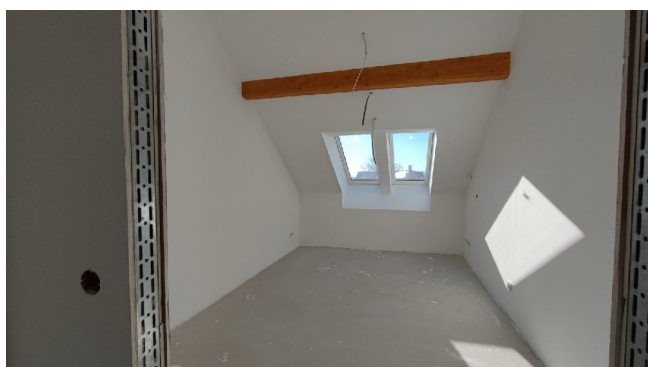


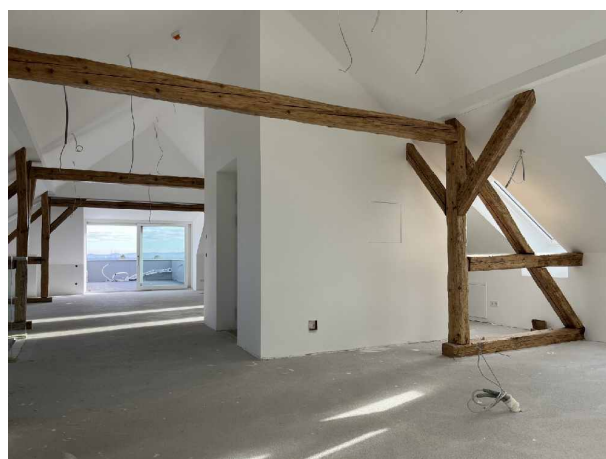






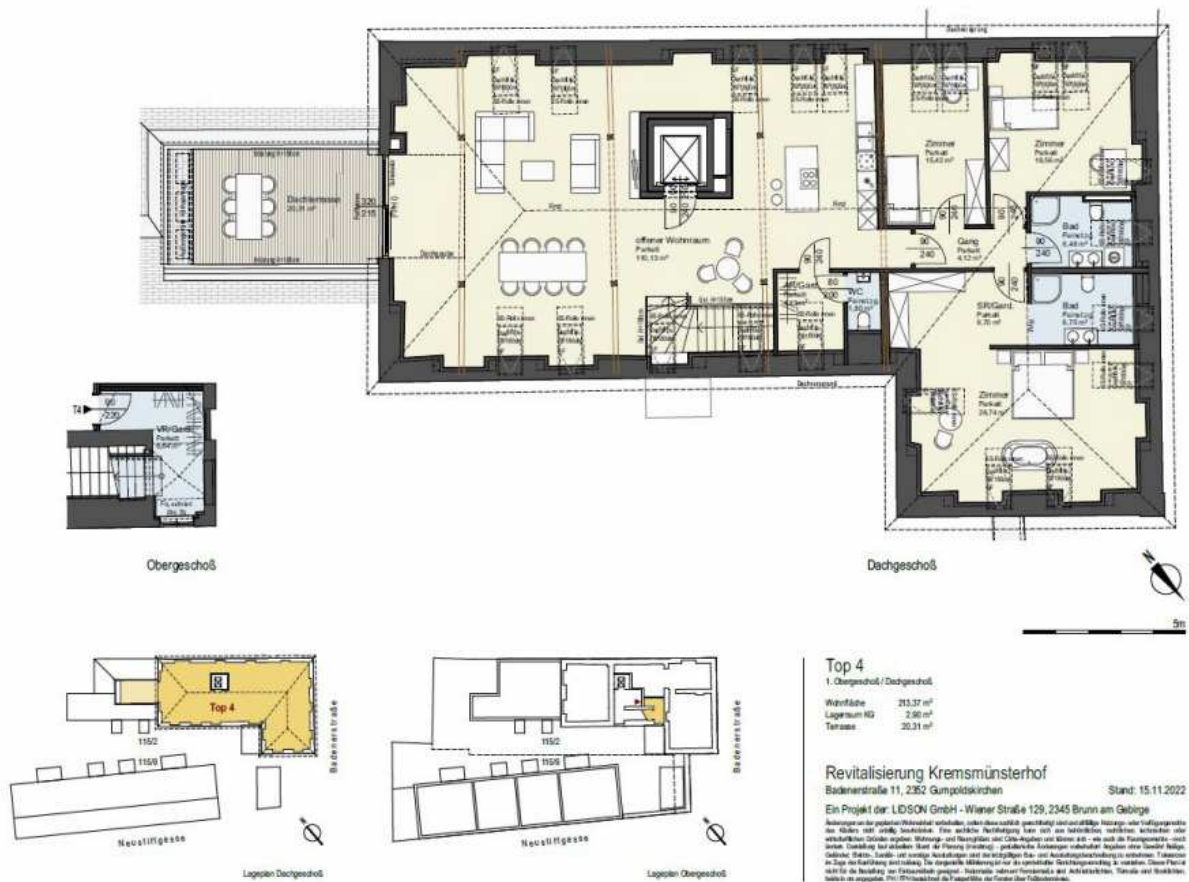












## Objektbeschreibung

**Wohnnutzfläche ca. 213 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer · 2 Bäder · 3 WC · Terrasse ca. 21 m<sup>2</sup> · 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**

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 Anninger 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





## **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.