

## OPEN HOUSE am 24. April 2026 Historischer Charme und moderne Architektur zwischen den Weingärten!



IMG\_7501\_3

**Objektnummer: 141/79959**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

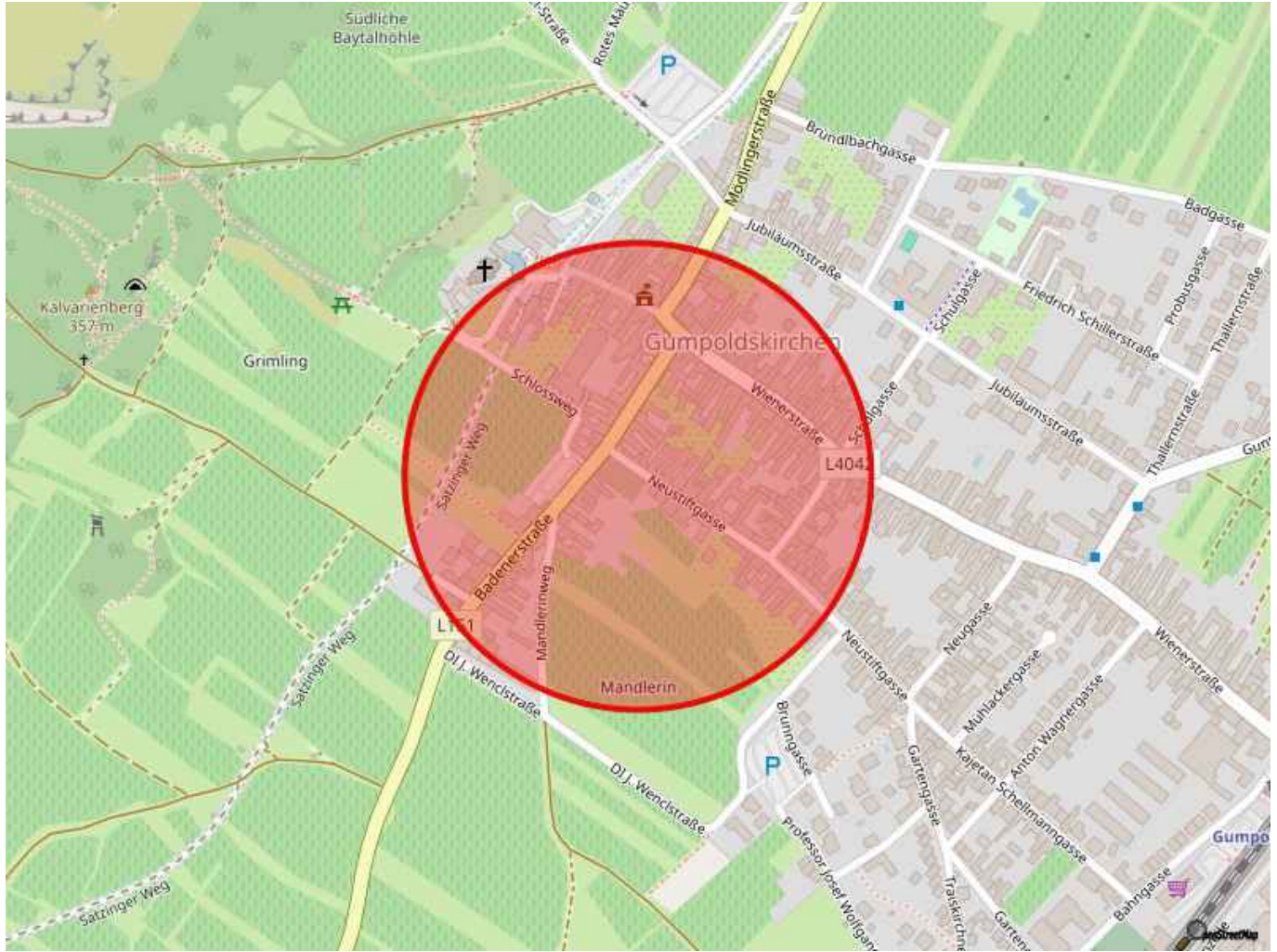


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

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 in Reihenhausstil harmonisch integriert. Ergebnis ist ein hochwertiges Wohnprojekt, das Geschichte und zeitgemäßes Wohnen miteinander verbindet.

Diese exklusive Immobilie besticht nicht nur durch durchdachte und lichtdurchflutete Grundrisse mit teilweise traumhaften Aussichten in die Weingärten, sondern auch durch die hochwertige Ausstattung, die bei den jeweiligen Wohneinheiten im Alt- und Neubau unterschiedlich sind.

Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage, die von der Neustiftgasse angefahren wird sowie ein großzügiger Sauna-, Fitnessbereich, eigene Weinkellerabteile mit Verkostungsraum und die Einlagerungsräume.

Diese reihenhausartige, sehr ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung, ist sowohl nord-ostseitig, als auch süd-westseitig ausgerichtet und bietet einen offenen Grundriss.

Im Erdgeschoß befindet sich die großzügige, offene Wohnküche mit Ausgang in den überschaubaren Garten- und Terrassenbereich sowie ein WC und ein Abstellraum.

Über die inneliegende Stiege werden die beiden Schlafzimmer, das großzügige Badezimmer sowie ein weiterer Abstellraum erschlossen. Vom großen Schlafzimmer aus können Sie den Balkon sowie einen schönen Weitblick genießen.

Selbstverständlich wurde beim Bau und bei der Ausstattung auf den letzten Stand der Technik geachtet, um diese schönen Wohnungen in dieser tollen Lage noch mehr aufzuwerten.

So versorgt eine zentrale Pelletsanlage die Fußbodenheizung sowie die Warmwasseraufbereitung und ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper im Bad liefert zusätzliche Wärme. Für die warme Jahreszeit wird in einzelnen Wohneinheiten die Vorbereitung zur Klimatisierung bzw. eine Vollklimatisierung angeboten.

Verbaut wurden Fenster aus Holz bzw. Holz-Alu, innen weiß beschichtet sowie elektrisch betriebene Raffstores.

Röhrenpan-Innentüren stumpf einschlagend und flächenbündig, mit verdeckten Türbändern, führen zu den einzelnen Räumen, die entweder mit hochwertigen Eichen Parkettböden mit Holzsockelleisten, tlw. Landhaus-Diele, oder Großformat-Fliesen (ca. 60x120 cm bzw. 100x100 cm) belegt sind.

Flache Duschtassen mit Glaswänden, hochwertige Sanitär-Keramik und Armaturen sowie für Ihre Sicherheit die teilweise Vorbereitung in Form einer Leerverrohrung bzw. bereits vollausgestattete Alarmanlage, lassen den sofortigen Erstebezug nichts mehr im Wege stehen.

#### 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

Kontaktieren Sie uns noch heute für Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

Am Freitag, den 24. April 2026 von 14 bis 18 Uhr findet unser Open House statt. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



## **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.