

## Historisches Renaissance-Anwesen mit exklusivem Ausbaupotenzial!



**Objektnummer: 6392**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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





NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





























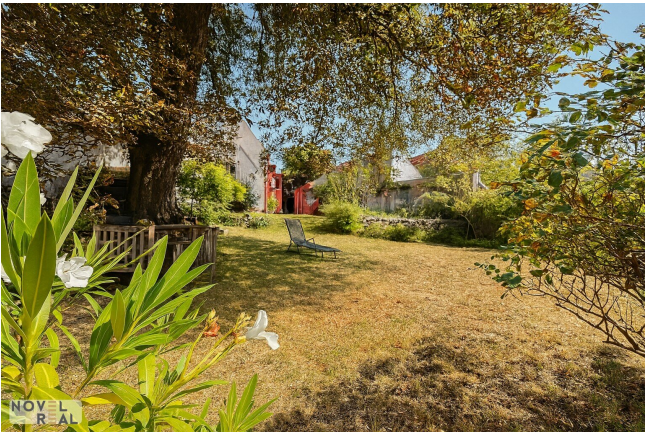
















## Objektbeschreibung

**Am Fuße der sanften Hügel von Gumpoldskirchen liegt ein Anwesen, das mit seiner eindrucksvollen Geschichte und seinem besonderen Ambiente fasziniert.** Eingebettet in die traditionsreiche Kulturlandschaft der Region, erzählt dieses historische Gebäude von Jahrhunderten gelebter Geschichte und bietet zugleich Raum für neue Visionen. **Ein Bauwerk mit Seele – gewachsen aus spätmittelalterlichen Ursprüngen, geprägt durch Generationen. Nun wartet es darauf, mit neuer Inspiration und liebevoller Hand in eine einzigartige Traumimmobilie verwandelt zu werden.**

**Auf dem Anwesen steht ein großzügiges Wohnhaus** mit vier Einheiten, die sich je nach Bedarf zusammenlegen oder separat nutzen lassen. Ob als stilvolles Zuhause für mehrere Generationen, als repräsentativer Wohnsitz oder als charmante Gästeunterkunft – die Optionen sind vielfältig. Ergänzt wird das Ensemble durch ein ehemaliges Lokal mit eigenem Zugang und einer Dachterrasse, das sich hervorragend für eine kreative Umgestaltung eignet. Der Dachboden, bislang kaum erschlossen, bietet zusätzliches Potenzial für großzügige Wohnideen im Einklang mit den Vorgaben des Denkmalschutzes. Die alten Gewölbekeller, einst für die Lagerung edler Weine genutzt, sind in bemerkenswert gutem Zustand und schaffen ein stimmungsvolles Ambiente für private Anlässe, kulturelle Veranstaltungen oder exklusive Verkostungen.

**Auf der sonnigen Südseite des Anwesens eröffnen zwei eigenständige Grundstücksflächen** außergewöhnliche Perspektiven für zukünftige Bauvorhaben. Ruhig gelegen und bestens erschlossen über eine charmante Seitengasse, bieten sie ideale Voraussetzungen für die Realisierung hochwertiger Einfamilienhäuser oder einer exklusiven Wohnarchitektur. Die besondere Lage verbindet das historische Ambiente des bestehenden Ensembles mit dem Potenzial zeitgemäßer Entwicklung – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Projektideen.

**Ob als Investition, privates Refugium oder visionäres neues Zuhause – dieses Anwesen eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.**

**Ein Garten mit Blick auf die Weinberge, der mit seinem großen Gestaltungspotenzial dazu einlädt, eine ganz persönliche grüne Oase zu erschaffen.** Dieser Außenbereich lädt dazu ein, mit Liebe zum Detail und kreativen Ideen einen Ort der Ruhe und Erholung zu gestalten – sei es als duftender Kräutergarten, blühender Rückzugsort oder stilvoller Platz für gesellige Stunden. Die Fläche bietet Raum für individuelle Entfaltung und wird mit der richtigen Pflege zu einem lebendigen Ausdruck von Lebensqualität. Hier entsteht kein vorgefertigter Garten, sondern ein Ort, der wachsen darf – mit den Menschen, die ihn gestalten.

Gumpoldskirchen selbst ist ein Ort mit Seele – geprägt von seiner reichen Geschichte, einem lebendigen Dorfleben und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nähe zu Wien, die schnelle Bahnanbindung sowie die idyllische Lage machen diesen Ort zu einem begehrten

Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Genießer.

**Dieses Anwesen ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort mit Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Ein Platz zum Leben, Feiern und Gestalten.**

**Objektdaten – Historisches Anwesen mit vielseitigem Potenzial**

### **Allgemeine Eckdaten**

- Ort: Gumpoldskirchen, Niederösterreich
- Grundstücksfläche: ca. 1.964 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 485 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 14
- Badezimmer: 6
- Extras: Kamin, Biotop
- Heizung: Etagenheizung
- Baujahr: ca. 1520 (Spätmittelalter/Renaissance)
- Letzte Sanierung: 2017
- Ausrichtung: Süden
- Eigene Zufahrt

### **Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten**

- Vier Wohneinheiten im Haupthaus, flexibel kombinierbar
- Ausbaufähiger Dachboden (unter Denkmalschutz)
- Ehemaliger Heuriger mit separatem Zugang und Dachterrasse
- Großflächige historische Gewölbekeller – ideal für Veranstaltungen (z. B. Weinverkostungen)
- Denkmalgeschütztes Renaissance-Bürgerhaus mit originaler Weinpresse
- Nutzungsideen: Familiensitz, Mehrfamilienhaus, Boutiquehotel, Gastronomie
- Zwei zusätzliche Grundstücke mit eigener Zufahrt
- Südseitige Ausrichtung mit Blick auf Weinberge

### **Lage und Infrastruktur:**

Gumpoldskirchen ist ein Ort, der Tradition und Lebensqualität in einer seltenen Harmonie vereint. Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwalds und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet dieser historische Weinort eine Kulisse, die nicht nur malerisch, sondern auch kulturell tief verwurzelt ist. Bereits im Mittelalter als Markt- und Gerichtsort bekannt, prägen bis heute prachtvolle Bürgerhäuser der Renaissance den Ortskern und verleihen ihm ein unverwechselbares Flair.

Die Lage ist ein echtes Privileg: Nur wenige Kilometer südlich von Wien gelegen, verbindet Gumpoldskirchen ländliche Ruhe mit urbaner Nähe. Der Bahnhof ermöglicht eine direkte und zuverlässige Verbindung ins Zentrum der Hauptstadt – in unter 30 Minuten. Auch mit dem Auto ist Wien dank der Nähe zur B17, S1 und A2 schnell erreichbar, ebenso wie der Flughafen Schwechat.

Was Gumpoldskirchen besonders macht, ist sein lebendiger Dorfcharakter trotz internationaler Bekanntheit. Hier trifft man auf ein aktives Vereinsleben, gelebte Traditionen und eine Gemeinschaft, die sich durch Herzlichkeit und Engagement auszeichnet.

Kulinarisch ist der Ort ein Paradies: Zahlreiche Heurige und Lokale laden zum Verweilen ein und bieten regionale Spezialitäten in authentischem Ambiente. Die Nähe zu den Weinbergen macht Gumpoldskirchen nicht nur zu einem beliebten Ausflugsziel, sondern auch zu einem Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann – mit Sonne im Gesicht und einem Glas lokalen Weins in der Hand.

- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Gumpoldskirchen (<30 Minuten nach Wien)
- Direkte Autoanbindung an B10, S1 und Südbahn

**Kurz gesagt: Gumpoldskirchen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap