

## Altortjuwel mit Entwicklungspotenzial – Familienidylle oder Wohnprojekt in Gumpoldskirchen



**Objektnummer: 7840/63**

**Eine Immobilie von BSC Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

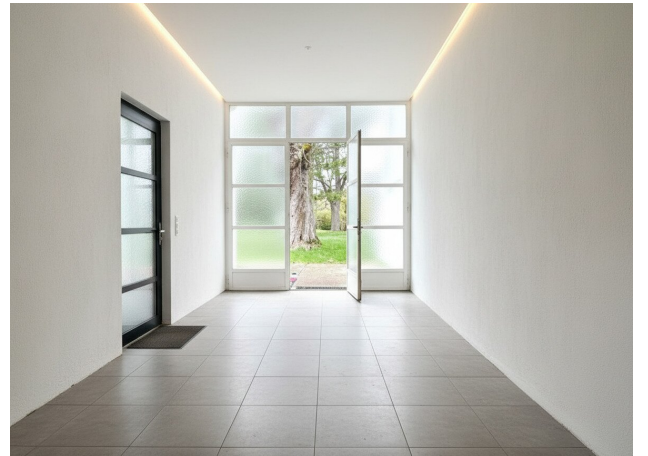


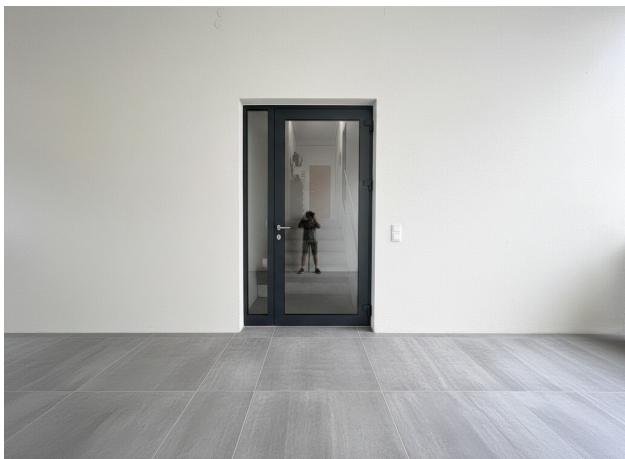
### **Mag. Sabina Berloff**

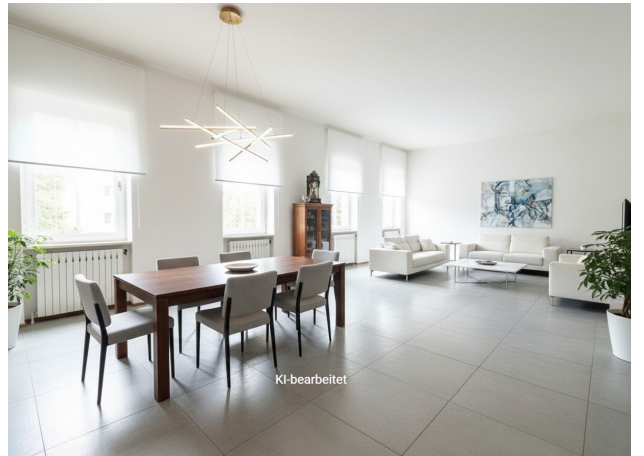
BSC Immobilien  
Burggasse 104 / Top 10  
1070 Wien

T Tel. +436991 230 75 06

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











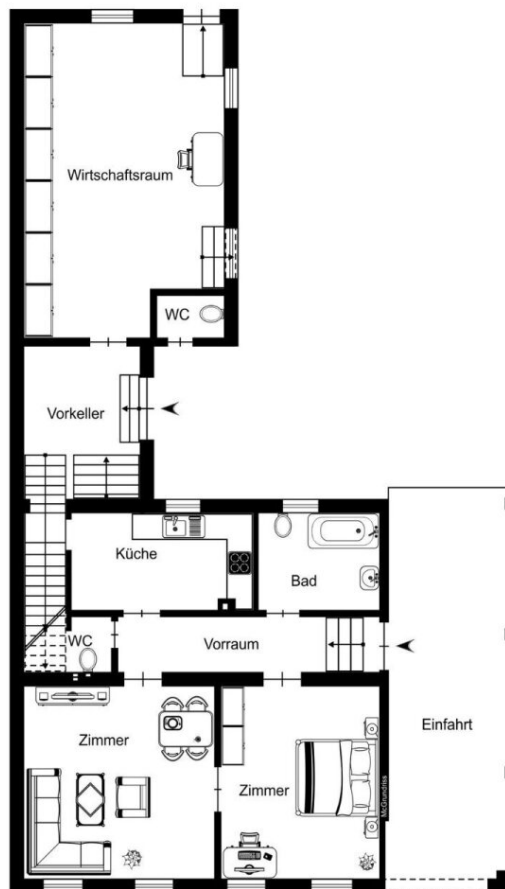


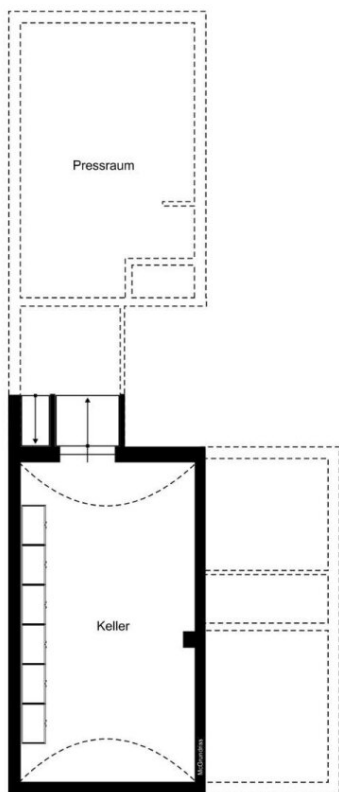












## Objektbeschreibung

### Langfristiger Lebensmittelpunkt in Herzen von Gumpoldskirchen

Es handelt sich um eine sehr schöne solide Bestandsliegenschaft im Altort von Gumpoldskirchen. Die Liegenschaft stammt ursprünglich circa aus dem Jahr 1904 und wurde in den 1970ern umgebaut. Die Liegenschaft verfügt über eine typische Altortstruktur mit straßenseitigem Gebäude, Einfahrt und großzügigem Hof- bzw. Gartenbereich und bietet eine ideale Ausgangsbasis für eine Weiterentwicklung im Bestand.

**Bitte beachten Sie, dass die modern gestalteten Bilder im Exposé KI-generiert sind, um eine Möglichkeit zu zeigen, wie die einzelnen Bereiche erneuert werden könnten. Die Bilder dienen rein der optischen Bereicherung und basieren nicht auf einer verifizierten Machbarkeitsanalyse.** Im schriftlichen Exposé sind diese Bilder extra gekennzeichnet, in der Online-Version erkennen Sie diese durch das Nano Banana-Logo.

**Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen.** Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

[360 Grad Tour \(anmeldepflichtig\)](#)

**Das bestehende Gebäude gliedert sich in:**

- Straßenseitige Wohnräume
- Nebenräume und Erschließung
- Einfahrt in den Innenhof
- rückwärtiger Wirtschaftsbereich
- altem Kellergeschoß

## Widmung und Schutzzone

Mit der Widmung Bauland Wohngebiet liegt die Liegenschaft innerhalb der Schutzzone „Altort Gumpoldskirchen“. Das bedeutet, dass die Entwicklung im Einklang mit dem Ortsbild möglich ist, ein mögliches Bauvorhaben muss für den Schutzzonenbereich entsprechend abgestimmt werden, eben so wie diverse Maßnahmen hinsichtlich der Fassaden- und Dachänderung, Anbringung von PV-Anlagen etc.

## Entwicklungspotenzial

Die Bestandliegenschaft besteht aus einer Bauparzelle mit 616 m<sup>2</sup> sowie der angrenzenden Parzelle mit 136 m<sup>2</sup>. Gemäß digitaler Katastermappe sind die beiden Grundstücke jedoch größer (782 m<sup>2</sup> gesamt). Darauf ableitbar ergibt sich bei Zusammenlegung eine max. Geschoßfläche von ca 630 - 650 m<sup>2</sup> (gemäß GFZ-System). Es sind bis zu max. 3 Wohneinheiten möglich. Die Liegenschaft eignet sich nicht für eine freie, verdichtete Neubauentwicklung, aber sehr wohl für eine qualitative Altortentwicklung im Bestand mit schutzzonenkonformer Ergänzung mit hofseitiger Ergänzung.

## Ideal für Eigennutzer und Familien

Besonders attraktiv für **junge Familien**, die sich hier einen langfristigen Lebensmittelpunkt schaffen möchten, ist dieses Juwel spannend. Hier hat besonders die Kombination von historischem Bestand und modernem Ausbau seinen Reiz. Nach einer entsprechenden Adaption auf einen zeitgemäßen Standard, erhalten Sie ein durchaus großzügiges Einfamilienhaus mit ausbaubarem Dachgeschoß, einem nicht einsehbarem Innenhof und einem schönem großen Garten mitten im Ortskern inmitten der Thermen- und Weinbaugegend.

## Variante 2 – Kleines Wohnprojekt

Die Liegenschaft eignet sich auch für ein Mehrfamilienprojekt mit Fokus auf Qualität statt maximaler Verdichtung:

- 2–3 hochwertige Wohneinheiten

- Kombination aus saniertem Altbau (straßenseitig) und ergänzender Bebauung im Hof (eingeschränkt möglich)

Der Preis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap