

**S-Bahn-Nähe | 3 bis 4 Zimmer | TOP Infrastruktur | Ruhig |
Loggia | Ideal für Familie | Inkl. PKW Stellplatz**



01_Wohnzimmer

Objektnummer: 1609_45580
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	ca. 1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,61
Kaufpreis:	239.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

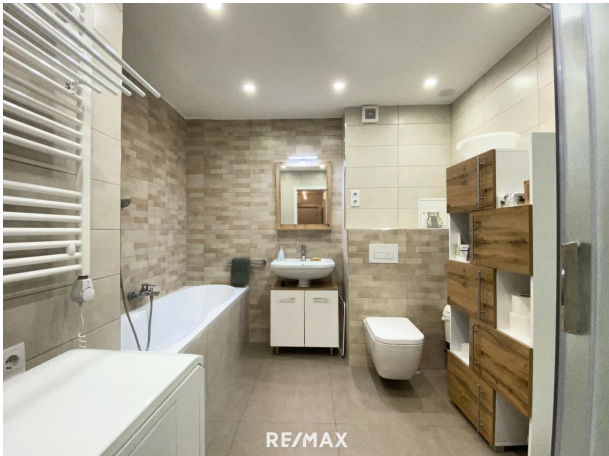
Provisionsangabe:

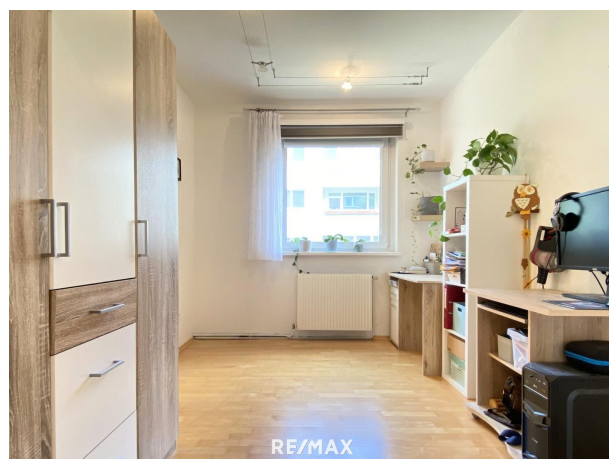
3.00 %

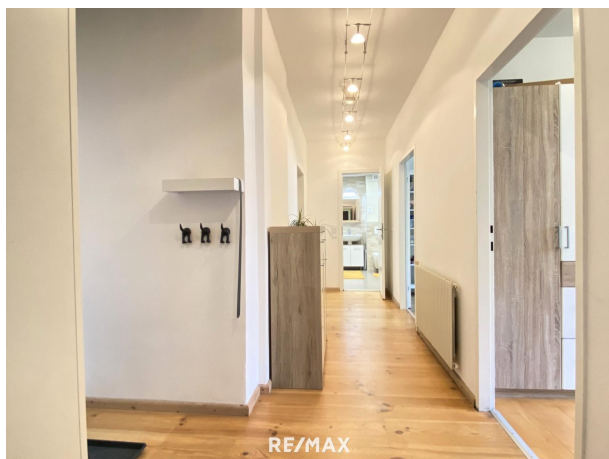
Ihr Ansprechpartner

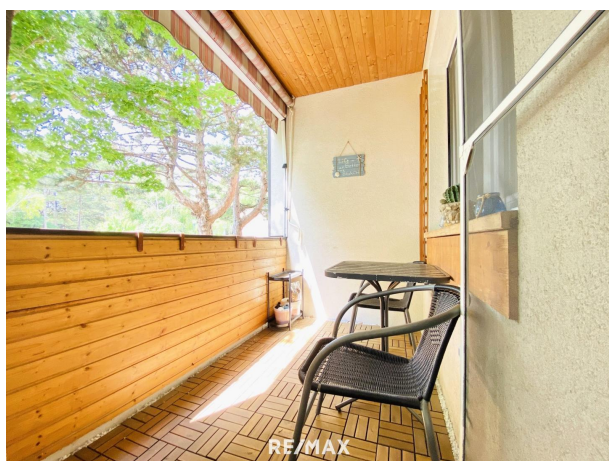


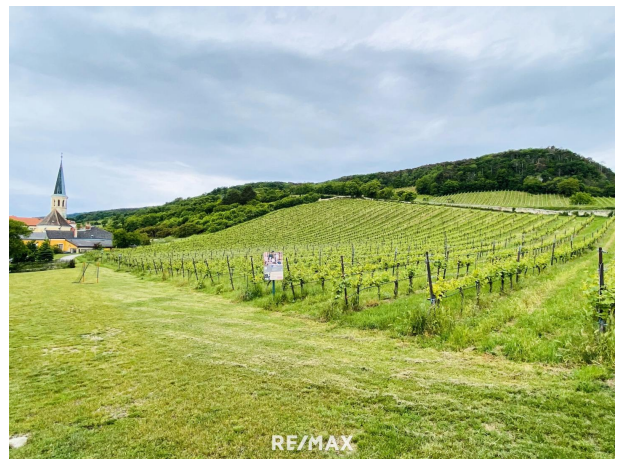
Peter Balogh

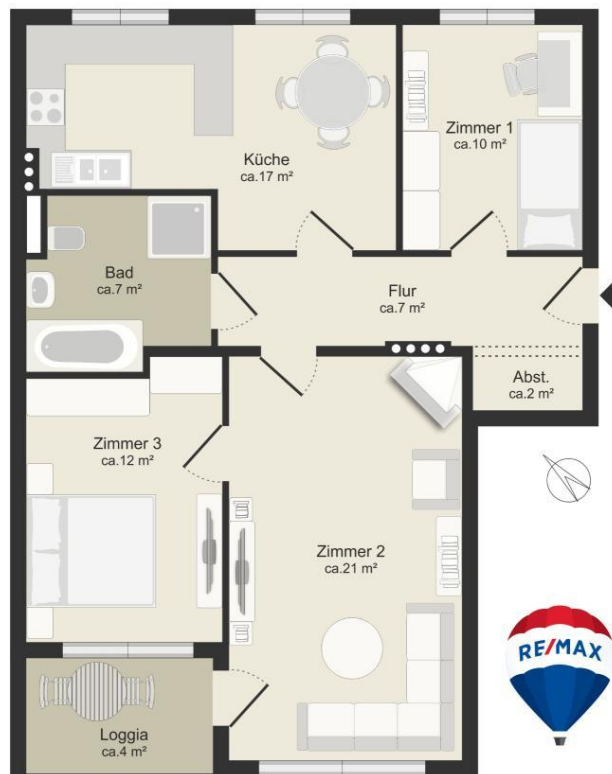












RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine charmante Wohnung mit Blick ins Grüne und durchdachter Raumaufteilung? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** mit gemütlicher **Loggia** in **Gumpoldskirchen** (nur **5 Minuten Fußweg zum S-Bahnhof**) bietet nicht nur Platz zum Wohlfühlen, sondern auch ein ideales Zuhause für **Paare und Familien**.

Das Highlight: Die **ursprüngliche 4-Zimmer-Wohnung** kann mit geringem Aufwand wiederhergestellt werden – ganz nach Ihrem Bedarf.

Ob Morgenkaffee mit Blick ins Grüne oder Abendsonne auf der Loggia – hier genießen Sie **Lebensqualität pur** in ruhiger Lage mit **bester Anbindung**. Die Wohnung wird ca. 2–3 Wochen nach Kaufvertragsunterzeichnung geräumt übergeben – inklusive **hochwertiger Einbauküche**.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **80 m²**
- **Zimmer: 3** (ursprünglich 4 – leicht rückbaubar)
- Stockwerk: Hochparterre (Einige Treppen bis zur Wohnung)
- **Loggia:** Südwest-Ausrichtung, ideal für gemütliche Abende
- **Küche: Voll ausgestattet** mit Markengeräten
- **Badezimmer: 2022 renoviert, mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung**
- Heizung: **Gasetagenheizung**
- Besonderheiten: **Kaminofen** im Wohnzimmer für gemütliche Abende
- Abstellraum: Direkt neben dem Eingang, aktuell als Einbauschränk genutzt
- **Kellerabteil:** Überdurchschnittlich groß
- Gemeinschaftseinrichtungen: Fahrradraum, Waschküche, Gartenbereich mit Sitzplätzen
- Außenbereich: **Gepflegte Grünflächen** mit großen Bäumen und angenehmem Schatten
- Stellplatz: **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Haus inklusive
- Zustand: **Sehr gepflegt, thermisch saniert** inkl. Fenster & Dämmung (ca. 10 Jahre)
- **Betriebskosten: niedrig, ausreichende Rücklagen** vorhanden, keine größeren Sanierungen geplant
- Nutzung: Ideal für Paare und Familien

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Gumpoldskirchen**, in ruhiger und grüner Wohnlage mit **ausgezeichneter Infrastruktur**.

- **S-Bahn (S3 & S4): ca. 5 Minuten fußläufig** zur Station – perfekte Verbindung nach Wien und Baden
- Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheke, Restaurants – alles in der Nähe
- **Bildung & Gesundheit:** Kindergarten, Schule, Ärzte, Spital – schnell erreichbar

• **Freizeit & Umgebung:** Mitten in der Thermen- und Weinregion – Spazierwege, Radstrecken und Heurige direkt vor der Tür

? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

17.06.2025, 13:00–16:00

20.06.2025, 13:00–17:00

23.06.2025, 13:00–17:00

Diese Lage bietet eine **außergewöhnlich gute Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit**.

Rechtlicher Hinweis

Diese Immobilie wird im Rahmen eines **offenen digitalen Angebotsverfahrens (DAVE)** verkauft. Der genannte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich nach oben verändern. Weitere Informationen zum Ablauf unter: ? [Zum Ablauf von DAVE](#)

So funktioniert DAVE:

- Besichtigung der Immobilie mit einem RE/MAX-Experten
- Persönliches Beratungsgespräch mit allen relevanten Informationen
- Einladung zur Teilnahme am digitalen Angebotsverfahren per E-Mail / SMS
- Bequeme und stressfreie Online-Abgabe des Kaufangebots

Wir weisen auf die Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der guten Ordnung halber halten wir fest:

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an.
