

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Kremsmünsterhof\_Livi

**Objektnummer: 141/79955**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## 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 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 %	

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



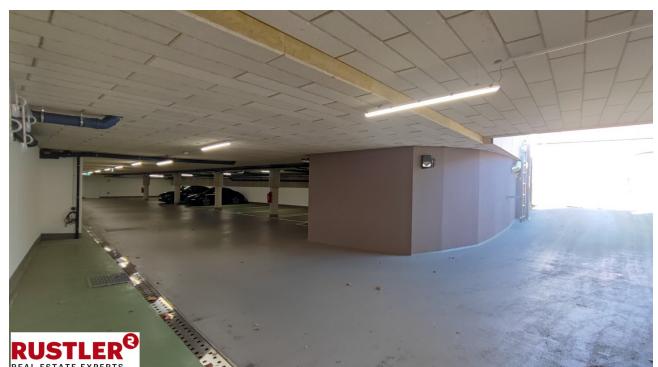
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



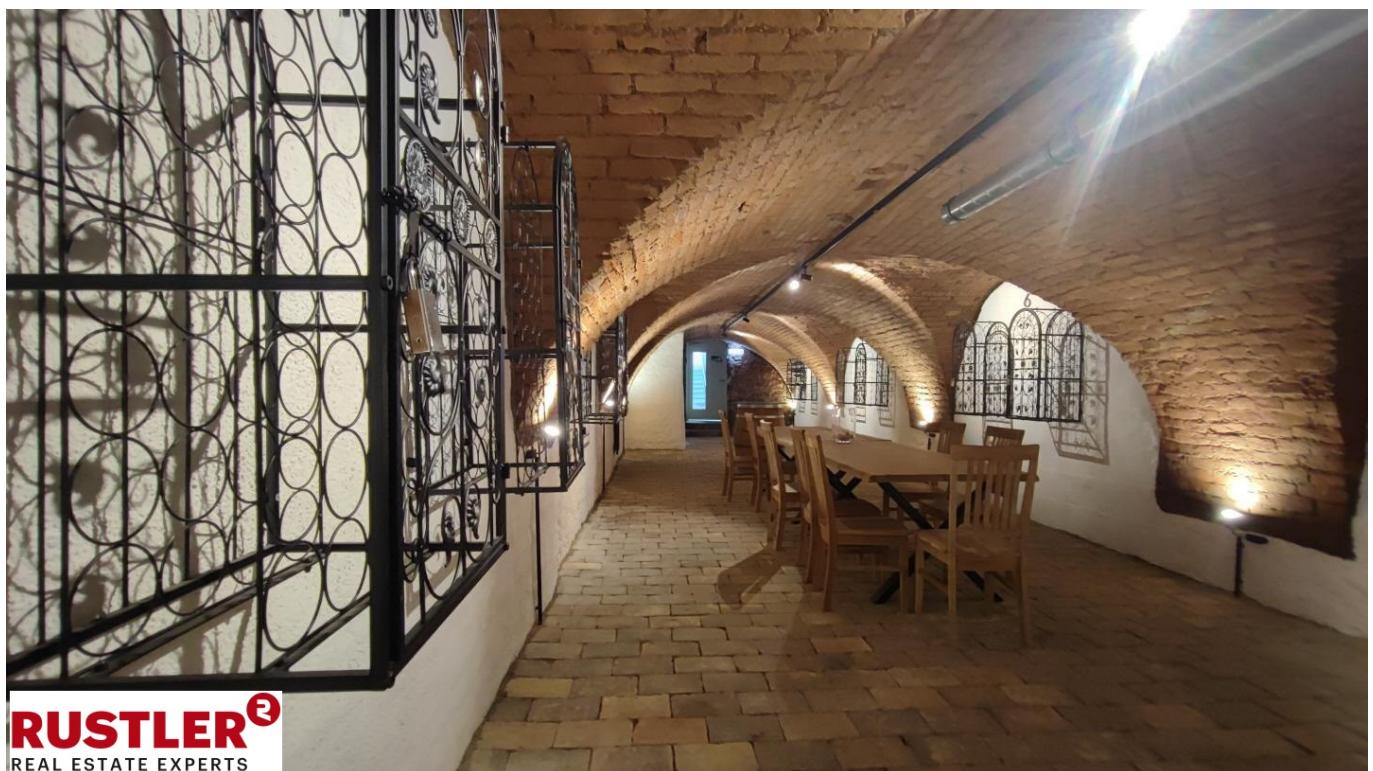
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



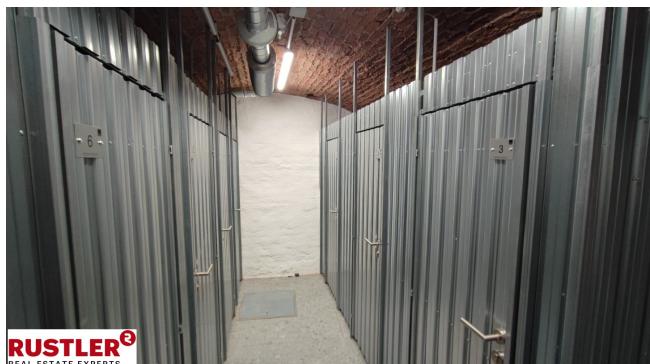
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



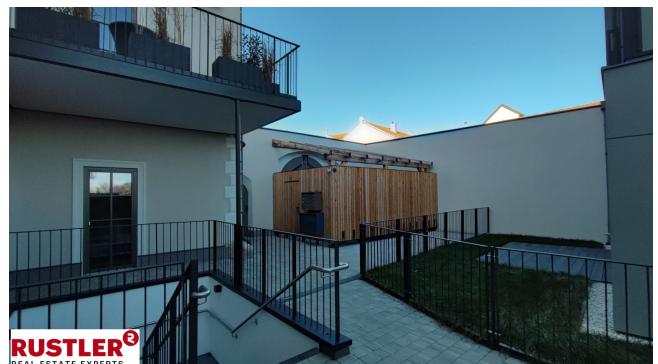
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



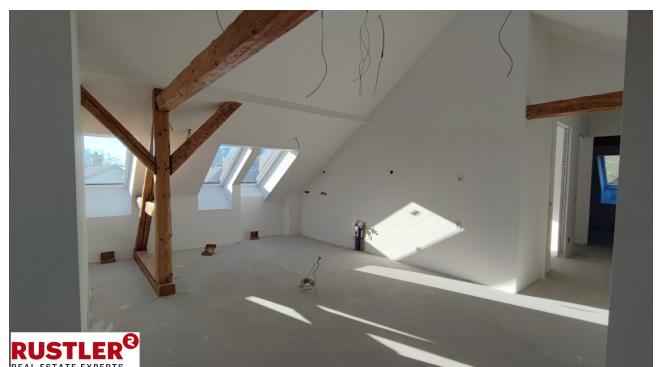
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



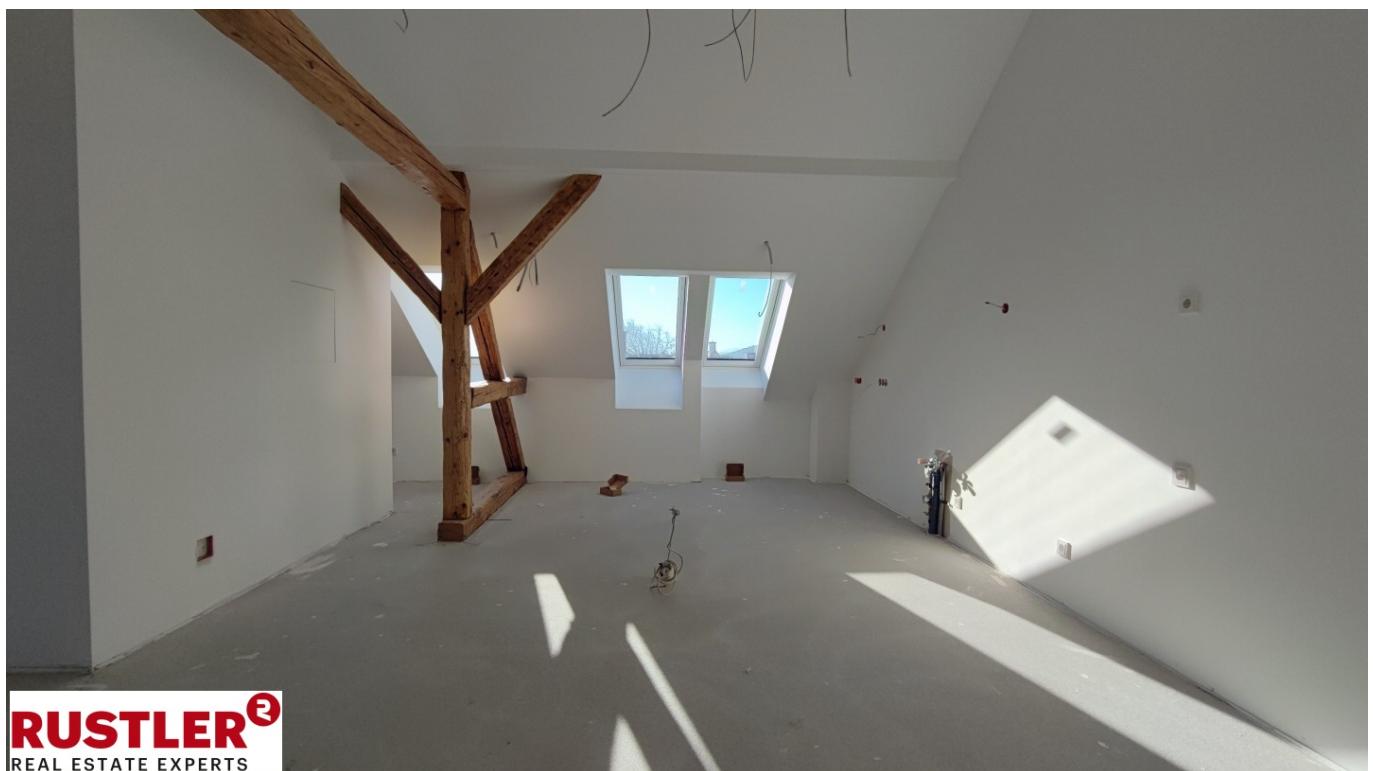
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



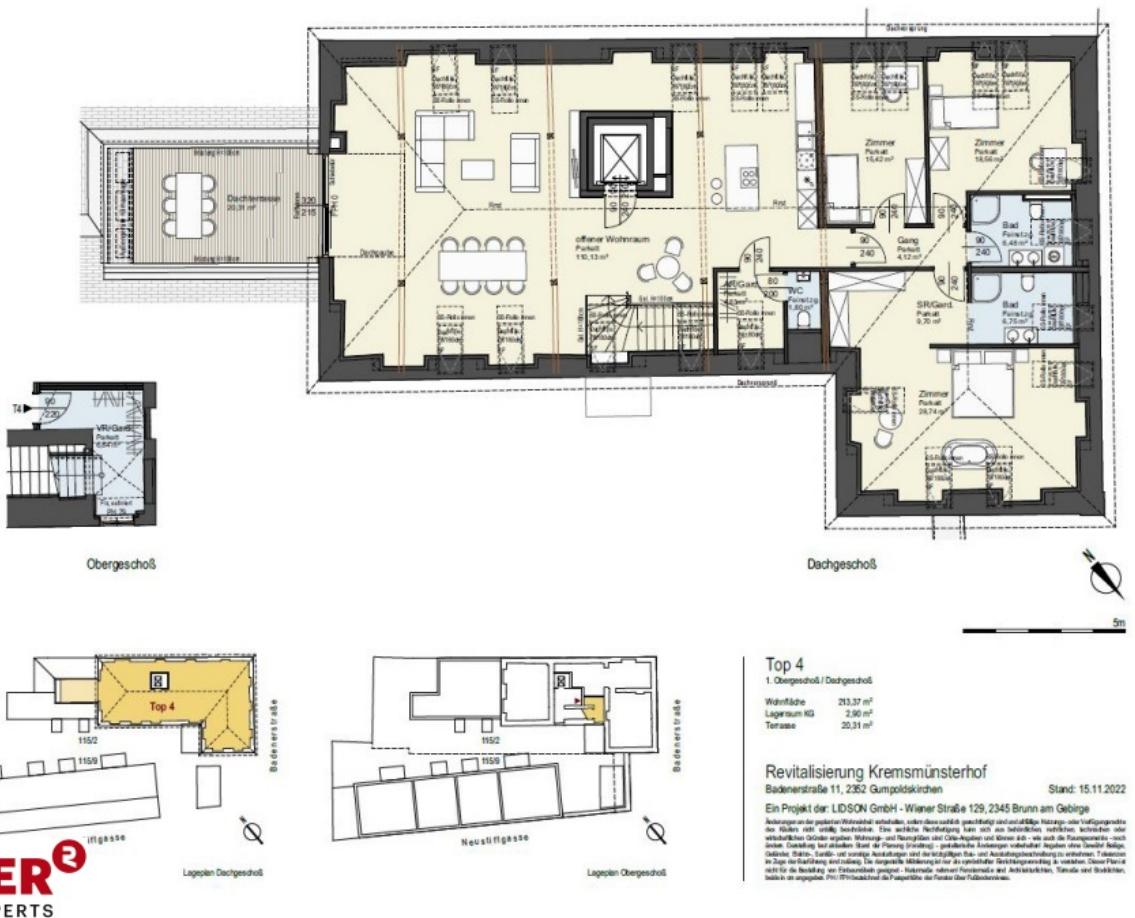
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







# 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 Annlinger 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