

Luxuriöses Penthouse mit historischem Charme und Blick über die Weingärten



Kremsmünsterhof_Livi

Objektnummer: 141/79955

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner

Monika Riener

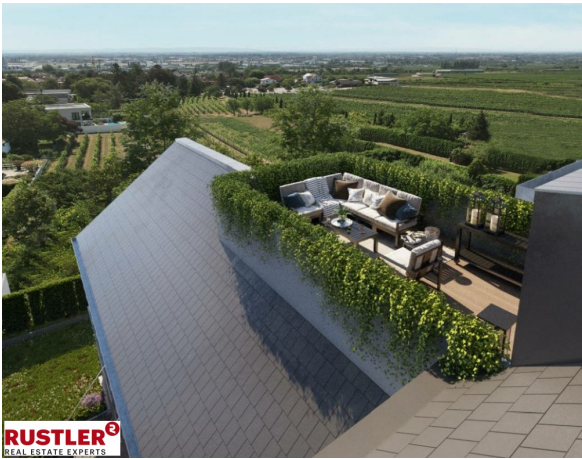
Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

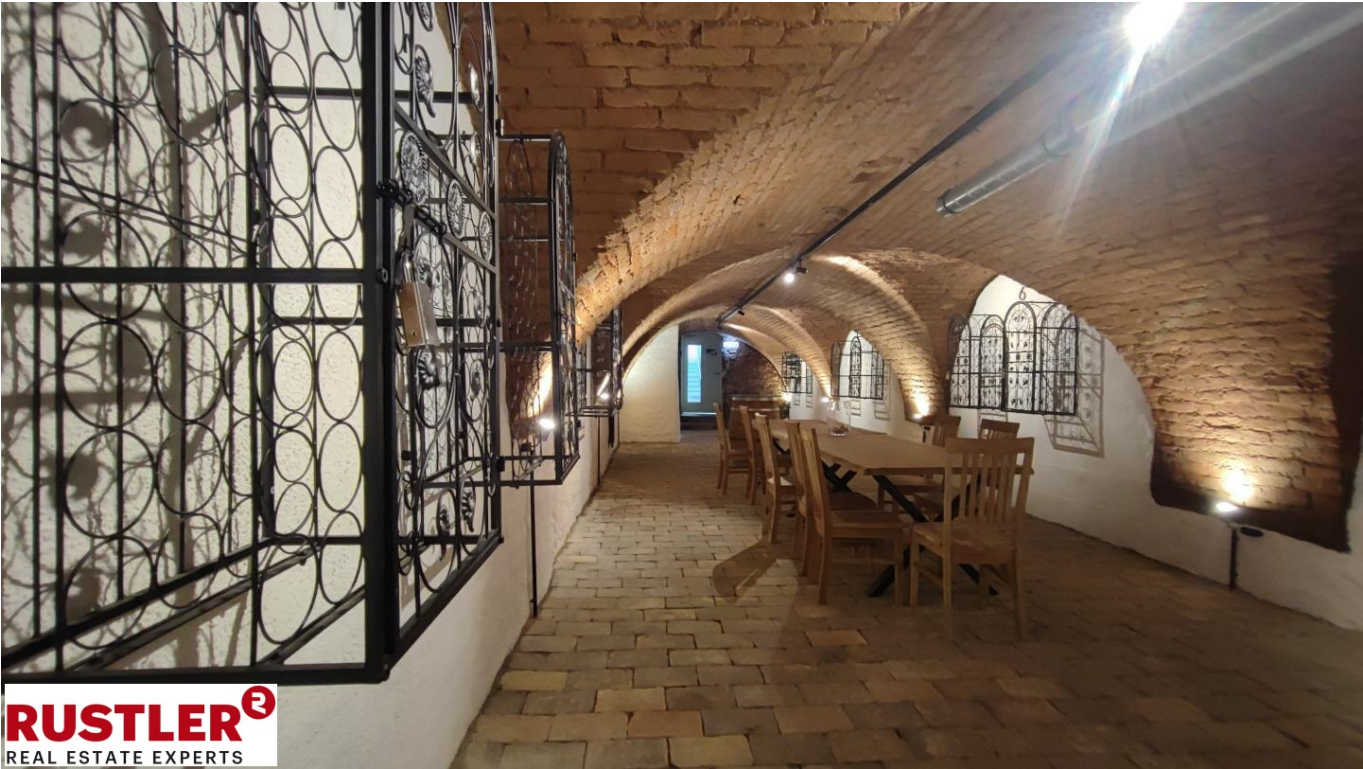
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















Objektbeschreibung

Wohnnutzfläche ca. 213 m² · 4 Zimmer · 2 Bäder · 3 WC · Terrasse ca. 21 m² · 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 m²** 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 m²** 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 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 **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