Modernes Wohnen mit historischen Ambiente!

Kremsmünsterhof

Objektnummer: 141/79957

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	819.000,00 €

Provisionsangabe:

3 %

Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

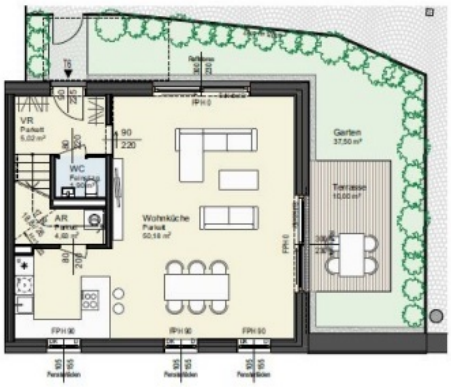
T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

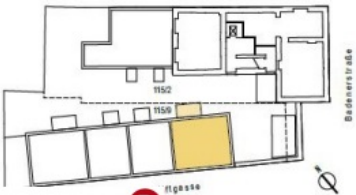
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

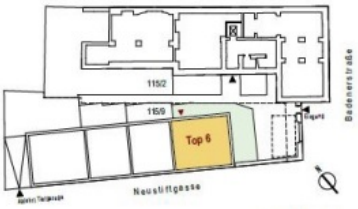
Obergeschoß



Erdgeschoß



Lageplan Obergeschoß



Lageplan Erdgeschoß

Top 6

Erdgeschoß / 1. Obergeschoß

Wohnfläche	118,06 m²
Lagerraum KG	2,50 m²
Terrasse	10,00 m²
Garten	37,50 m²
Balkon	7,04 m²

Revitalisierung Kremsmünsterhof

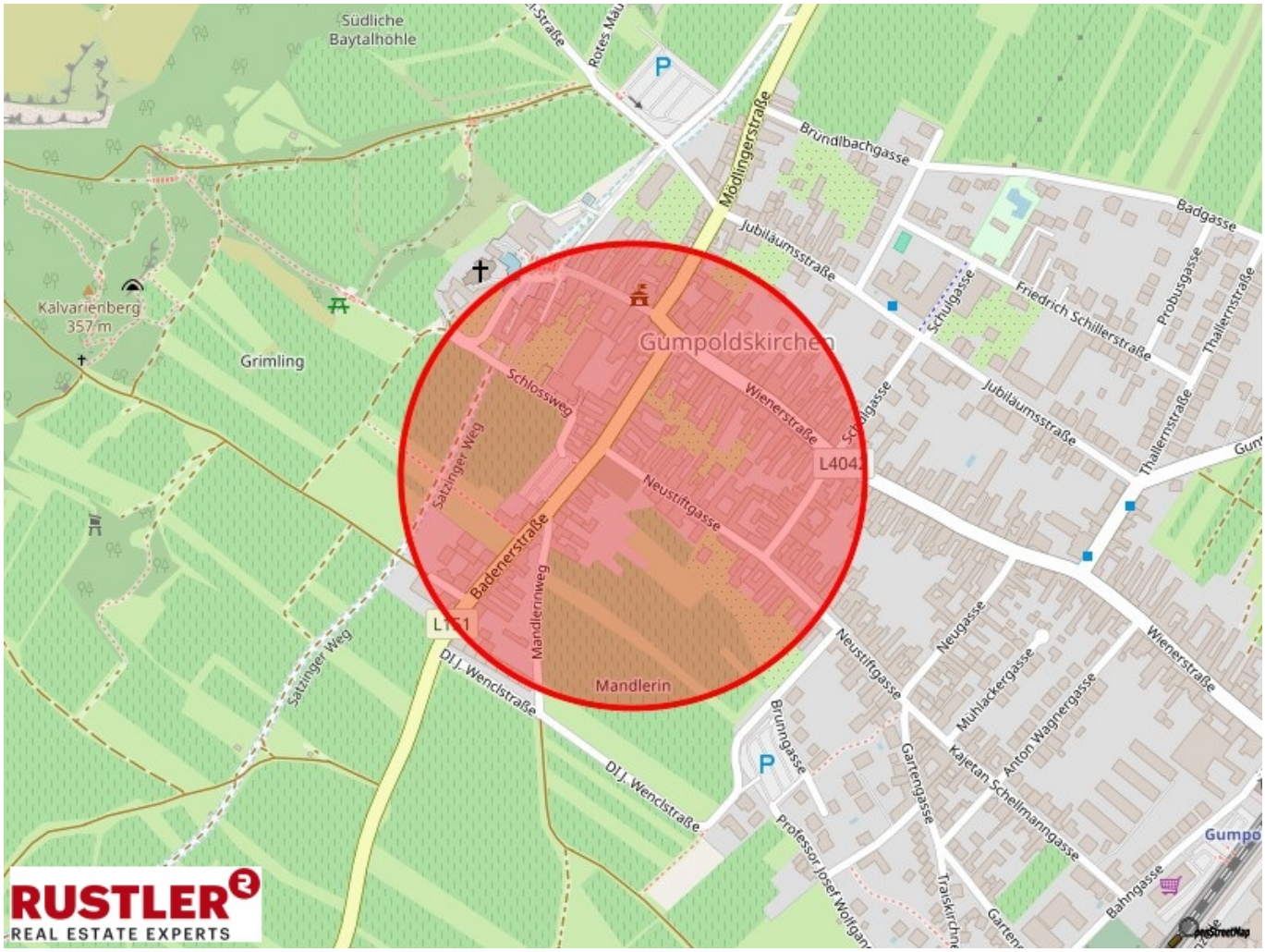
Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen

Stand: 15.11.2022

Ein Projekt der: LIDSON GmbH - Wiener Straße 129, 2345 Brunn am Gebirge

Änderungen an der geplanten Wohneinheit vorbehalten, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Mietrings- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beeinträchtigen. Eine rechtliche Rechtfertigung kann sich aus behördlichen, rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Wohnungs- und Raumgrößen sind Circa-Angaben und können sich - wie auch die Raumgeometrie - noch ändern. Detailfolg laut aktuellem Stand der Planung (Vorabzug) - geringfügige Änderungen vorbehalten! Angaben ohne Gewähr! Beilage, Gebinder, Bohrlöcher, Kamäle- und sonstige Aussparungen sind der bitzgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Toleranzen im Zuge der Ausführung sind zulässig. Die dargestellte Möblierung ist nur als symbolhafter Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Dieser Plan ist nicht für die Berechnung von Einbauschränken geeignet. Materialien inklusiv Fundamente und Architektarbeiten, Tamaäle und Stuckarbeiten, basieren an angegeben. FPH / FPH bezeichnet die Fensterhöhe der Fenster über Fußbodenniveau.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


Südliche
Baytalhöhle
Kalvarienberg
357 m
Grimling
Gumpoldskirchen
Mödlingerstraße
Brundlbachgasse
Badgasse
Jubiläumsstraße
Schulgasse
Friedrich Schillerstraße
Probusgasse
Thallernstraße
Schlossweg
Salzinger Weg
Wienerstraße
L4042
Neustiftgasse
Badenerstraße
Mandlerinweg
Mandlerin
DI J. Wenclstraße
Neugasse
Muhlackergasse
Anton Wagnergasse
Brunngasse
Gartengasse
Kajetan Schellmanngasse
Professor Josef Wolfgan
Bahngasse
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Bei diesem einzigartigen Projekt wurde im Bestandshaus besonderes Augenmerk auf das bestehende Gewölbe sowie den historischen Dachstuhl gelegt. So wurde das Gewölbe gemalt bzw. sandgestrahlt und teilweise in den Wohneinheiten und Allgemeinbereichen belassen. Der historische Dachstuhl wurde teilweise in den Wohneinheiten harmonisch integriert. Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage, die von der Neustiftgasse angefahren wird sowie ein großzügiger Sauna-, Fitnessbereich, eigene Weinkellerabteile mit Verkostungsraum, Einlagerungsräume und ein Lift über alle Geschoße. Selbstverständlich wurde beim Bau und bei der Ausstattung auf den letzten Stand der Technik geachtet, um diese sehr hochwertigen Wohnungen in dieser tollen Lage noch mehr aufzuwerten. Diese exklusive Immobilie besticht nicht nur durch durchdachte und lichtduchflutete Grundrisse mit teilweise traumhaften Aussichten in die Weingärten, sondern auch durch die sehr exquisite Ausstattung, die bei den jeweiligen Wohneinhheiten im Alt- und Neubau unterschiedlich sind. Highlights zur Ausstattung: - Pellets-Heizung - großzügiger Sauna-, Fitnessbereich - eigene Weinkellerabteile - Holz bzw. Holz-Alu mit Sonnenschutz - stumpf einschlagende, flächenbündige Innentüren - hochwertige Eichen Parkettböden mit Holzsockelleisten, tlw. Landhaus-Diele - Großformat-Fliesen (ca. 60x120 cm bzw. 100x100 cm) - teilweise freistehende Badewannen - Raumhöhen bis zu ca. 4,20 m - uvm. Von dieser zentralen Lage in Gumpoldskirchen erreichen Sie den Bahnhof und den Supermarkt in ca. 10 Gehminuten, Schulen sowie weitere Einkaufsmöglichekeiten wie Bäckerei, Apotheke, Bank und Trafik in ca. 5-7 Gehminuten. Die Distanz zu den benachbarten Städten Baden und Mödling beträgt ca. 6 km und die Wiener Innenstadt ist ca. 20 km entfernt. Ebenfalls zu erwähnen sind auch die Möglichkeiten der Freizeitangebote wie Wandern und Radfahren im nahegelegenem Wienerwald und ausgedehnte Spaziergänge in den umliegenden Weingärten sowie das Verweilen in den umliegenden Gastronomie- und Heurigenbetrieben.