

Schöne Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Gumpoldskirchen!

2352 Gumpoldskirchen, Österreich



Eckdaten Objektnummer 14137

Wohnfläche: ca. 73 m²

Nutzfläche: ca. 80 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1995

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Balkon: 1 (ca. 3,3 m²)

Bad: 1

WC: 1

Kaufpreis: 270.000,00 €

Betriebskosten: 166,65 €

Heizkosten: 2,84 €

Reparaturrücklage: 69,56 €

Garage: 36,24 €

Umsatzsteuer: 17,24 €

monatliche Gesamtbelastung: 292,53 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 07.07.2032

Heizwärmebedarf:  64,4 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Flora Peichler

Mobil: +43 / 664 / 537 80 99

E-Mail: fp@realbrokers.at

Detailbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine schöne Dachgeschosswohnung in einer der begehrtesten Lagen von Gumpoldskirchen. Diese charmante Eigentumswohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und die Nähe zum Bahnhof aus. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über großzügige 73 m² und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer gepflegten Wohnanlage mit viel Grün.

Raumaufteilung:

Vorraum: Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral begehbarer Vorraum, der als perfekte Verbindung zu den verschiedenen Räumen dient.

Wohnzimmer und Küche: Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das nahtlos in eine modern ausgestattete Küche übergeht. Dieser offene Bereich bietet nicht nur ausreichend Platz für gemütliche Abende, sondern führt auch direkt auf den Balkon. Hier können Sie Ihre Freizeit im Freien genießen und den Ausblick auf die umliegende Natur und Gumpoldskirchens Charme erleben.

Schlafzimmer: Das Hauptschlafzimmer mit ca. 13 m² Fläche bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und genügend Platz für Ihre persönliche Einrichtung.

Kinderzimmer/Kabinett: Ein weiterer Raum, der flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Badezimmer: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Separates WC

ein Abstellraum, ein Lagerraum im Keller und ein Tiefgaragenplatz vervollständigen dieses Immobilienangebot.

Besondere Highlights:

- Top-Lage in Gumpoldskirchen
- voll ausgestattete Küche
- Zentral begehbarer Vorraum
- Gepflegte Wohnanlage mit Grünflächen
- Nur 5 Minuten zu Fußweg zum Bahnhof

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch äußerst zentralen Lage von Gumpoldskirchen. Die Nähe zum Bahnhof macht sie besonders attraktiv für Pendler, die die Annehmlichkeiten des Stadtlebens mit der Ruhe des ländlichen Wohnens verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gumpoldskirchen eine Dachgeschosswohnung zu erwerben. Diese charmante Gemeinde bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Die Nähe zur Stadt Baden ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge des Stadtlebens zu genießen, während sie gleichzeitig in einer malerischen Umgebung mit Weinbergen und viel Grün leben.

Gumpoldskirchen zeichnet durch seine hohe Lebensqualität aus. Die Region ist für ihre erstklassigen Weine und kulinarischen Köstlichkeiten bekannt, was das Leben hier besonders genussvoll macht. Es gibt auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern und Radfahren in den umliegenden Hügeln sowie kulturelle Veranstaltungen und Feste.

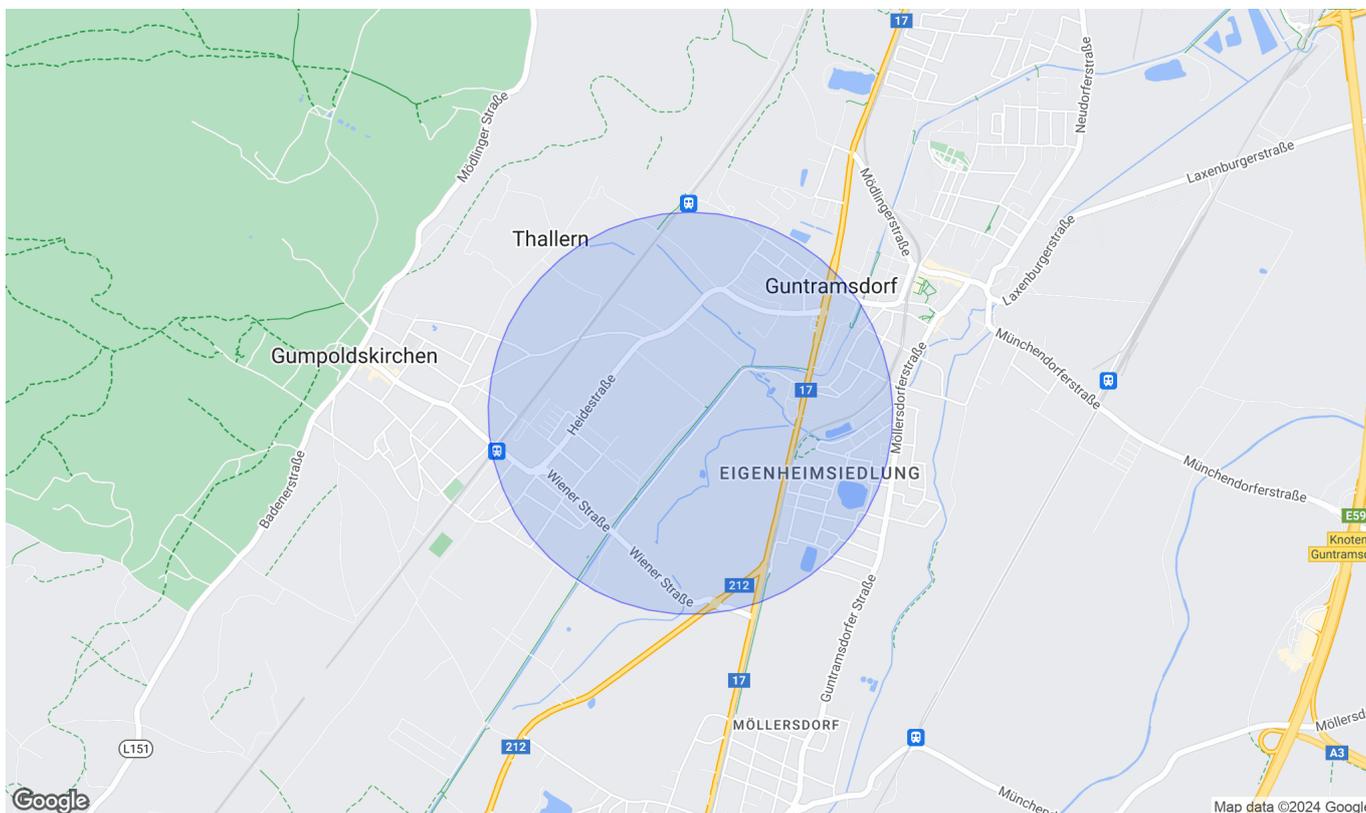
Bei Fragen oder für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Ausstattung

Fliesen, Laminat, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Badewanne, Tiefgarage, Wasch- / Trockenraum, Fernwärme, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Kunststofffenster, Bad mit WC

Lage

2352 Gumpoldskirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Bahnhof	500 m
Straßenbahn	2.000 m
Flughafen	9.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	4.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









