

Exposé

Wohnen in Gumpoldskirchen

**Liegenschaft mit Haus in Gumpoldskirchen –
Ortsrandlage mit perfekter Anbindung & großem
Potenzial**



Objekt-Nr. OM-381930

Wohnen

Verkauf: **625.000 €**

2352 Gumpoldskirchen
Niederösterreich
Österreich

Grundstücksfläche	780,00 m ²
-------------------	-----------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück umfasst rund 780 m² und ist mit einem Haus mit ca. 110 m² Nutzfläche bebaut. Das Bestandsgebäude bietet großes Potenzial für eine Sanierung oder einen Ausbau – eine Bebauung mit bis zu ca. 220 m² je Ebene ist möglich.

Dank der optimalen Lage und der großzügigen Grundstücksgröße eignet sich die Liegenschaft ideal als Familienwohnsitz, Generationenprojekt oder Investmentobjekt für Bauträger.

- a) Nutzfläche ca. 110 m² (Zustand sanierungsbedürftig)
- b) bebaute Fläche ca. 70 m²
- c) Erweiterungspotenzial: bis zu ca. 220 m² je Ebene möglich
- d) Widmung Bauland Wohnen
- e) 30 % bebaubar Firsthöhe 6,5 m in offener Bauweise
- f) keine Schutzzone

Lage

Gumpoldskirchen, eine der charmantesten Weinbaugemeinden Niederösterreichs, liegt eingebettet zwischen sanften Hügeln der Thermenregion und besticht durch seine hervorragende Lebensqualität. Die Gemeinde bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe – Wien ist in rund 25 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer Ortsrandlage mit bester Infrastruktur:

- a) zwei S-Bahn-Stationen (Gumpoldskirchen und Guntramsdorf-Thallern) sind in etwa 10 Gehminuten erreichbar
- b) Bushaltestelle in nur 1 Minute Fußweg
- c) Autobahn in wenigen Minuten erreichbar
- d) Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Heurige sowie Freizeiteinrichtungen sind fußläufig vorhanden
- e) Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie Musikschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden und per öffentlichem Verkehr bestens erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt am Thermenradweg, der von Wiener Neustadt bis in die Wiener Innenstadt führt – ideal für alle, die Bewegung, Natur und Lebensqualität schätzen.

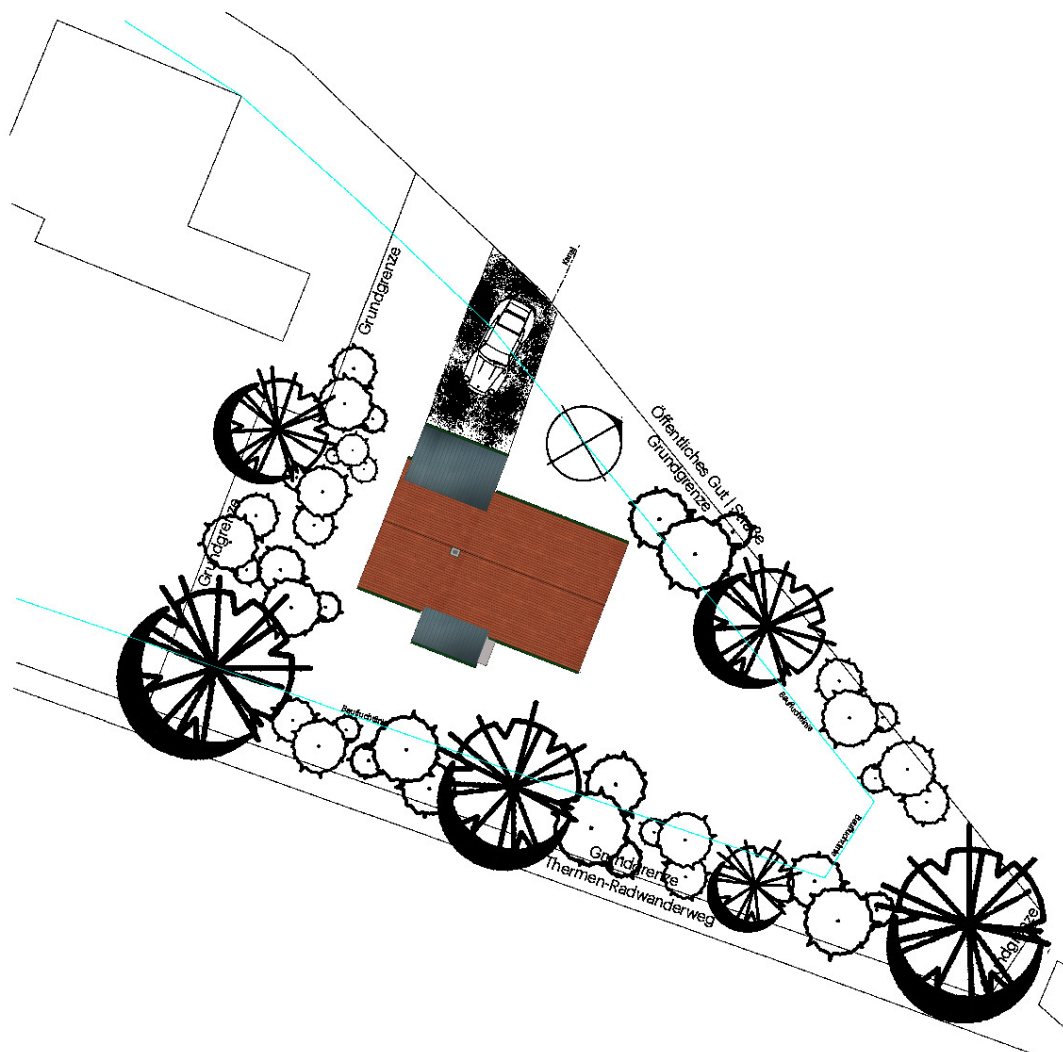
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

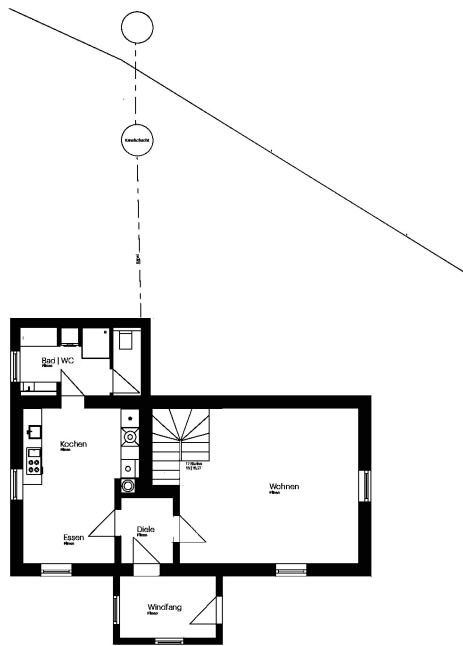


Exposé - Grundrisse



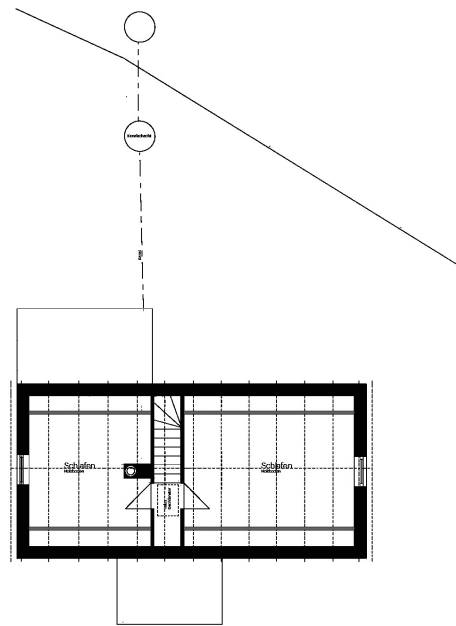
Lageplan
780m² Grundfläche
Gumpoldskirchen

Exposé - Grundrisse



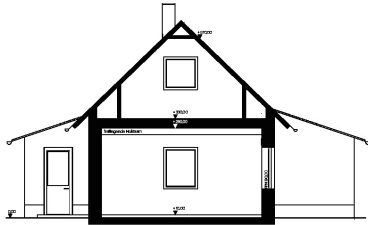
Grundriss Erdgeschoss
ca. 67m² Nutzfläche
Gumpoldskirchen

Exposé - Grundrisse



 Grundriss Dachgeschoss
ca. 37m² Nutzfläche
Gumpoldskirchen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



 Ansicht West
Gumpoldskirchen