

Inserat ID: 222438

erstellt am : 06.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699900€

Straße: Franz Bilko-Gasse

2352 Gumpoldskirchen

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

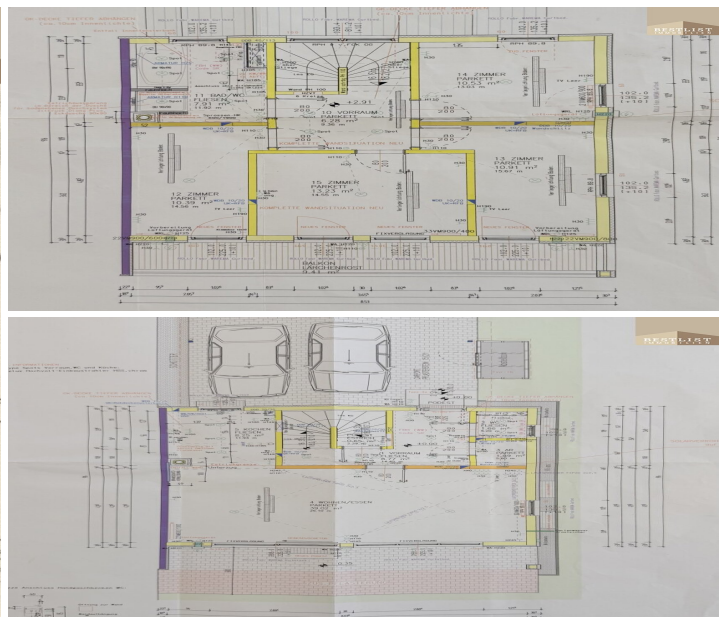
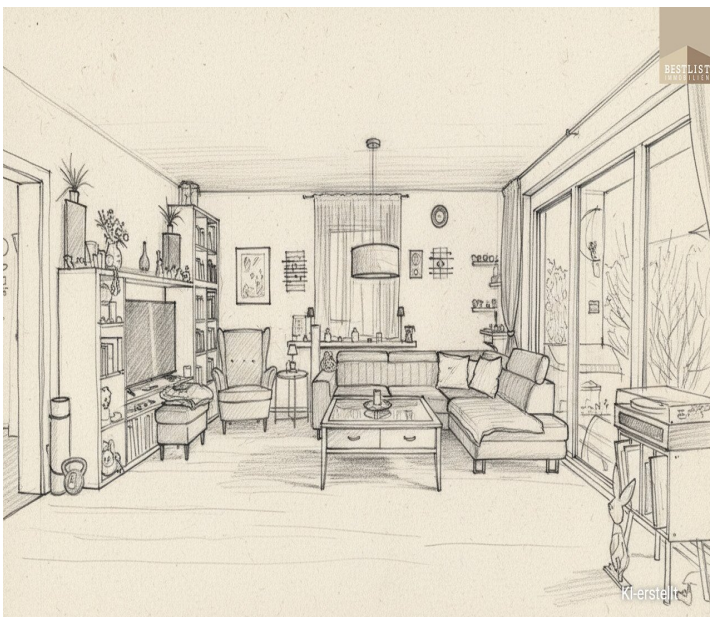
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Wohnfläche: 118.84m<sup>2</sup>

## Moderne Doppelhaushälfte in Gumpoldskirchen, 5 Zimmer, Balkon, Carport, Fußbodenheizung!



Im idyllischen Weinort Gumpoldskirchen gelangt diese äußerst attraktive Doppelhaushälfte zum Verkauf. In einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße gelegen, verbindet dieses Haus großzügiges Wohnen mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung und der besonderen Lebensqualität eines der beliebtesten Weinorte südlich von Wien.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche Details, die ein besonders komfortables Zuhause schaffen.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: ca. 61,7 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 9,41 m<sup>2</sup>

Terrasse mit Garten

Kamin mit Sichtfenster im Wohnzimmer

4 Zimmer im Obergeschoss

2 Carport-Stellplätze

voll unterkellert

Gästezimmer im Keller

#### Objektbeschreibung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhand befinden sich ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Der Vorraum öffnet sich anschließend in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit und Großzügigkeit. Ein besonderes Highlight ist der Kamin mit Sichtfenster, der dem Wohnraum eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht und gerade in den kälteren Monaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Garten ? ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich vier vielseitig nutzbare Zimmer befinden. Diese eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Drei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum ca. 9,41 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Badezimmer ist mit Fenster, Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet damit hohen Komfort für den täglichen Familienalltag.

Der Keller mit rund 61,7 m<sup>2</sup> erweitert das Platzangebot erheblich. Hier befinden sich ein Technik- und Hauswirtschaftsraum, ein weiterer Raum, der sich ideal als Gästezimmer oder Büro eignet, sowie zwei zusätzliche Räume, die beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessraum oder Stauraum genutzt werden können

Der Energieausweis befindet sich gerade in Erstellung und wird in Kürze nachgereicht.

#### Lage und Infrastruktur

Gumpoldskirchen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien. Der traditionsreiche Weinort ist bekannt für seine malerischen Weingärten, zahlreichen Heurigen und die hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an Wien, wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.750m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus

&lt;5.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Höhere

Schule &lt;3.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Bank &lt;750m Geldautomat

&lt;750m Polizei &lt;750m Post &lt;1.000m Verkehr Bus

&lt;250m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof &lt;500m Straßenbahn

&lt;1.750m U-Bahn &lt;10.000m Flughafen &lt;9.000m Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 118.84m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Fern,Pellets,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 699900€

Nebenkosten: 57.06€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo