

Beratung & Verkauf:
Petra Höpfner
T +43 676 550 39 40



OBJEKTDATEN

Objektnr. 1973
3550 Langenlois

PERFEKTE GELEGENHEIT IHREN ARBEITS- UND WOHNTRAUM ZU VERWIRKLICHEN!

Wohnfläche	201,65 m ²	fGEE	3,72
Grundfläche	1.249,00 m ²	HWB (kWh/qma)	256,3
Kaufpreis	650.000,- €		

OBJEKTbeschreibung

Das Winzerhaus, die Dachgeschoßwohnung und die ehemaligen Produktionsräumlichkeiten bieten ein vielseitiges Platzangebot Ihren Traum des zukünftigen Wohn- und Arbeitsbereiches unter einem Dach zu verwirklichen!

Das Anwesen präsentiert nicht nur das Haupthaus sondern bietet auch weitere Gebäude, bzw. ehemalige Arbeitsbereiche. Diese ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die Einheiten sind über den Innenhof bzw. gartenseitig über die zweite Zufahrt befahrbar.

Die außergewöhnlich großzügige Immobilie besticht durch Elemente alter Tradition sowie harmonischer, solider Bauweise - ideal auch als Mehrgenerationenhaus!

Die Liegenschaft gliedert sich in:

1. Ehemaliges Winzerhaus

Das Winzerhaus mit uneinsehbarem Innenhof und eigener Hofzufahrt bietet folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoß – ca. 50,26 m²

Vorraum

Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

ca. 24,38 m² Wohnküche

ehemalige Speisekammer

Zugang zum Gewölbe-Wein-Keller

Obergeschoß – ca. 71,39 m²

Gang

Kabinett

Vorraum

3 Zimmer

Zugang zum Dachboden

Josko-Fenster Baujahr 1999, Dach Baujahr 1989

Energiekennzahlen: 256,3 HWB, 3,72 fGEE

2. Brennerei

3. Produktions- und Arbeitsbereich

ca. 88 m² Lager/Einstellraum, Technikraum Heizung und Wärmepumpe und weiterer Zugang zum Gewölbekeller
ca. 98 m² Lagerraum/Keller (ehem. Lager) und Lastenaufzug

4. Dachgeschoßwohnung

Baujahr 2003 als weitere Wohneinheit

Die ca. 80 m² Wohnfläche teilt sich wie folgt:

Stiegenhaus

offener heller Wohn-Esszimmer-Küchenbereich mit Kachelofen

Küche möbliert

Büro

Schlafzimmer

Schrankraum

WC

Badezimmer

Energiekennzahlen: 82,3 HWB, 0,98 fGEE

5. Stadel

Baujahr 1955 mit ehemaliger Werkstatt und ausreichend Lagermöglichkeiten, Schiebetor und elektrisch betriebenes Hörmann-Tor

6. überdachte Lager- und Stellflächen

Baujahr 2010 und Errichtung Betonmauer

7. Garten bzw. Gemüsegarten

8. Zufahrt

gartenseitig bzw. durch den Stadel

9. 115 m² Obstgarten

gegenüber der Straße

Heizung: Gastherme

ID Wärmepumpe

Photovoltaikanlage Baujahr 2010

Kaufpreis: € 650.000,--

inkl. offener Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 13.000,-- (Stand 31.12.2023)

Anschlüsse: Ortswasser, Kanal, Strom, Gas

Gesamtgrund: 1249 m²

Beziehbar nach Vereinbarung!

Langenlois als historische Weinstadt wird seit Jahrhunderten vom Weinbau geprägt. Die architektonische und kulturlandschaftliche Vielfalt erstreckt sich über romantische Kellergassen, die sanften Weinberge und prächtigen Gärten laden zum Spazieren, Verweilen und Verkosten ein. Die Stadt bietet ganzjährig ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, darunter Schlossfestspiele, Kabarett, Kindertheater und Konzerte. Kulinarisch reicht das Angebot vom Heurigen bis zum Restaurant, und auch Shoppingmöglichkeiten wie Optiker, Mode-, Schmuck- oder Schuhgeschäft sind im Zentrum vorhanden. Ein Kinderspielplatz

ist fußläufig erreichbar, Kinderbetreuung, Schulen, Bus- und Bahnverbindungen bieten die ideale Voraussetzung für Familien.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter 0676-5503940 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

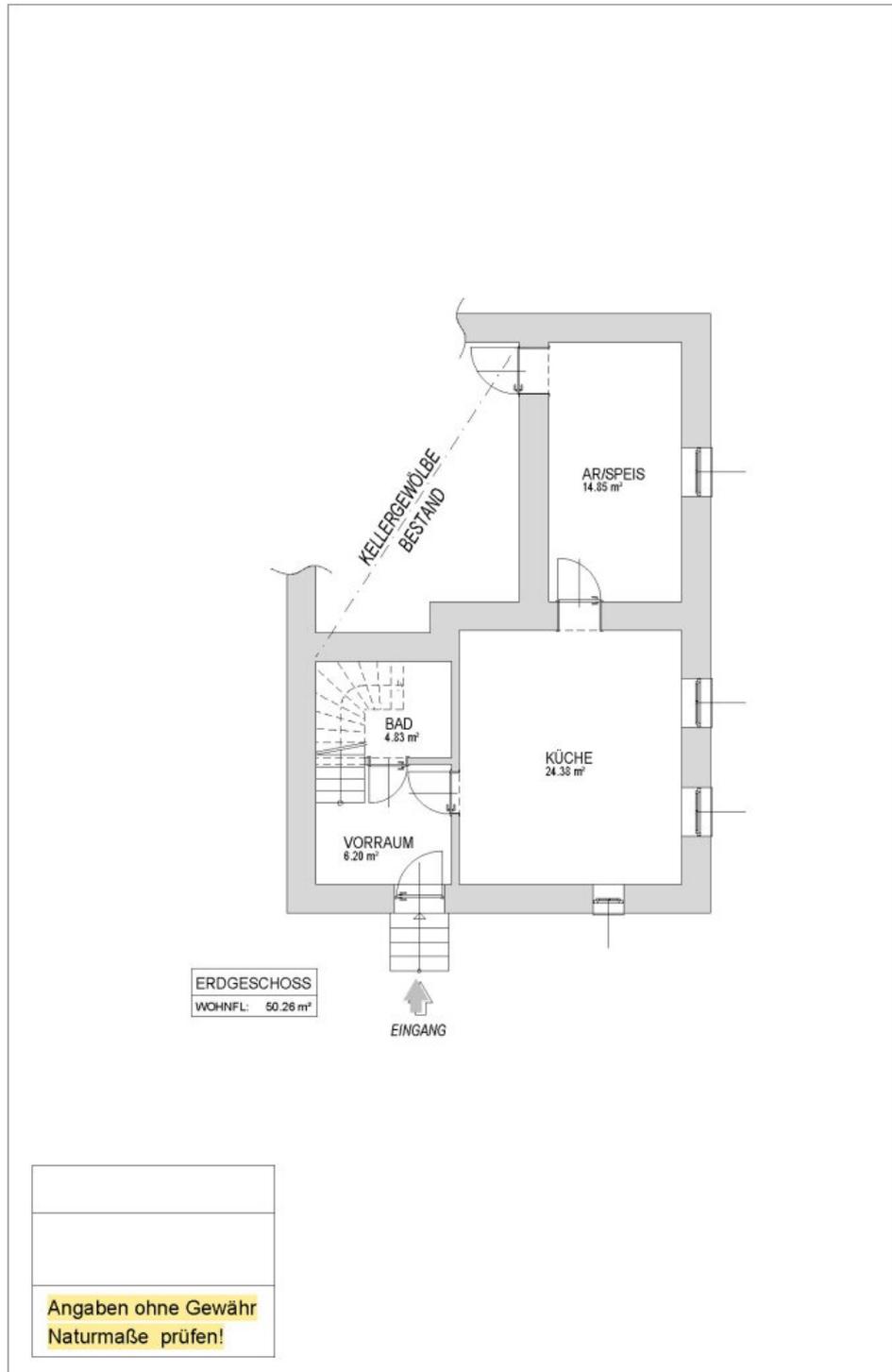
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

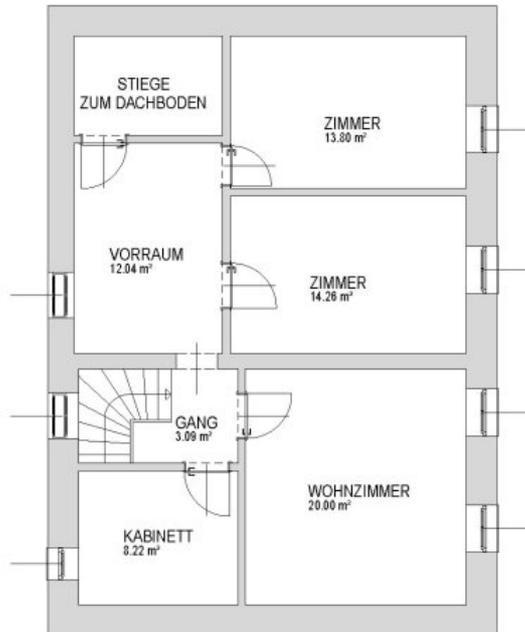
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

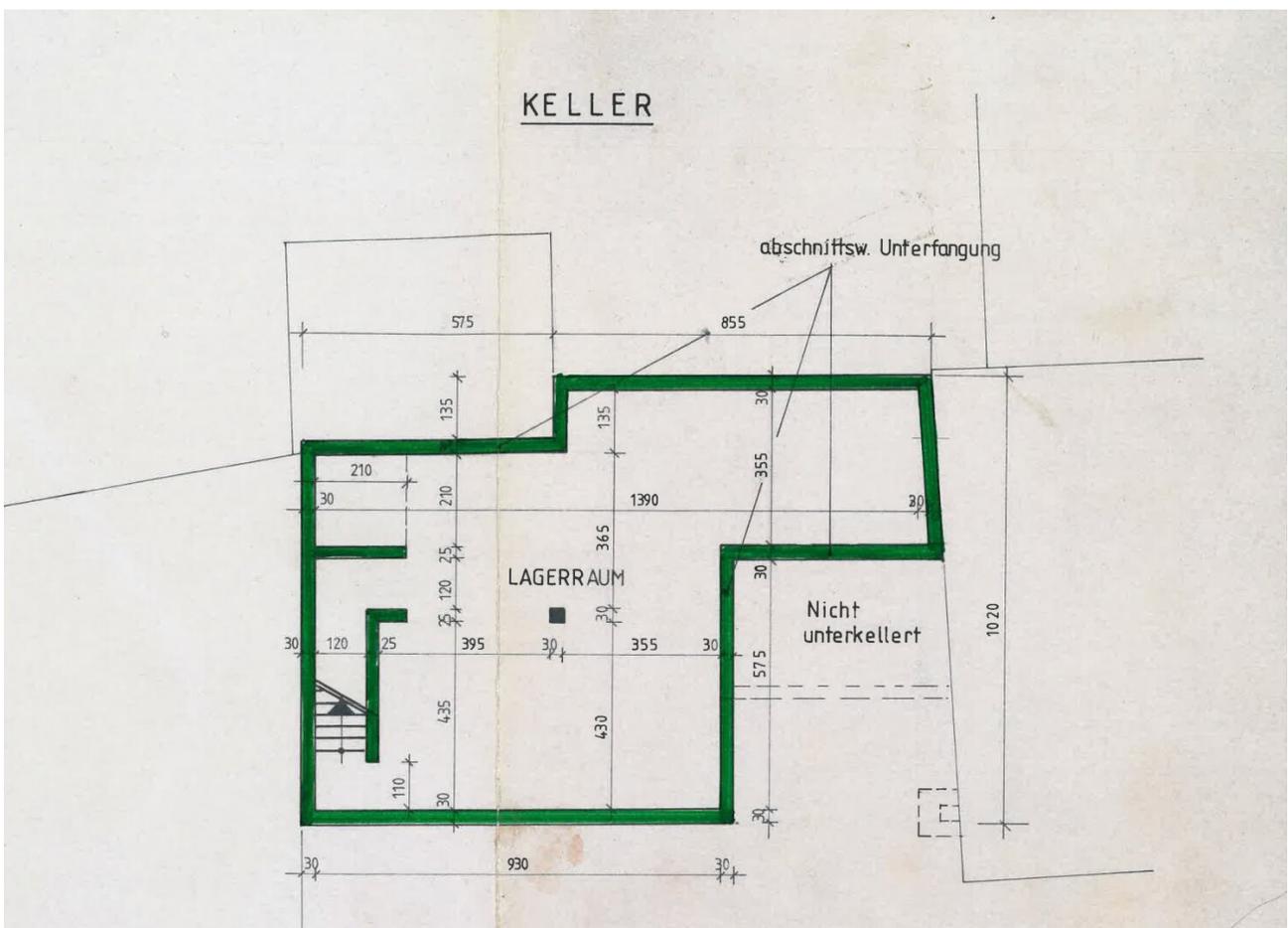
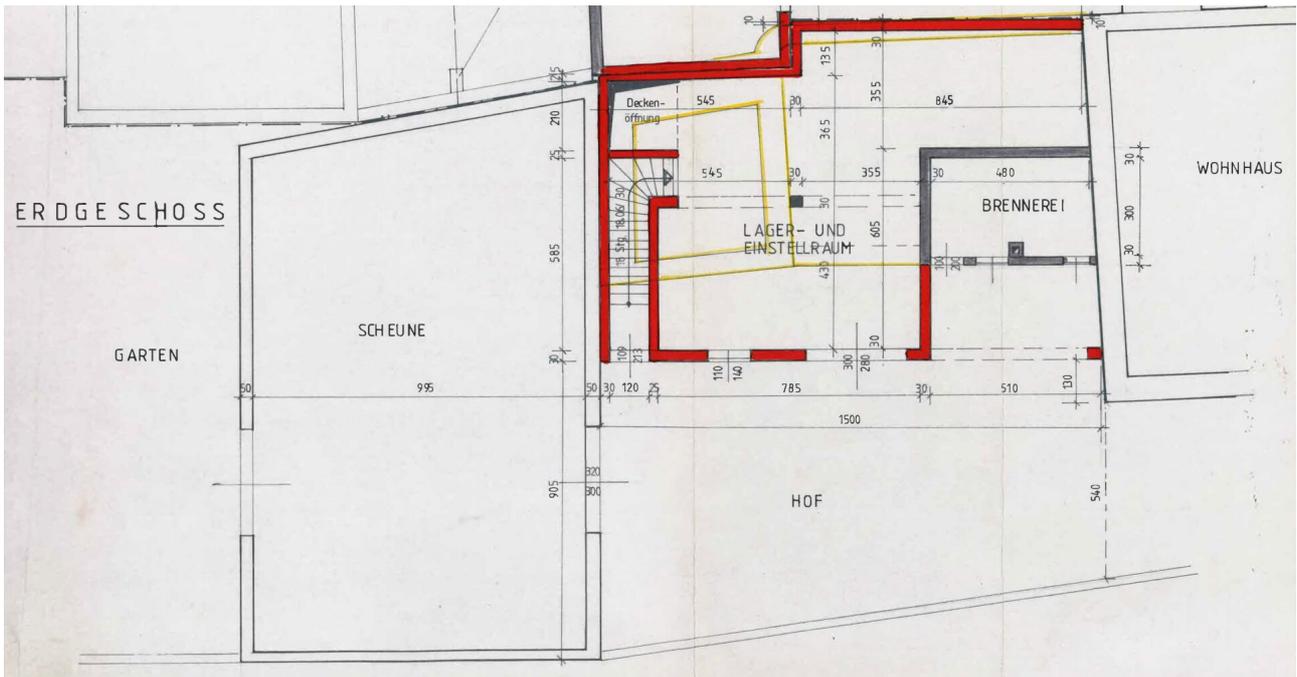
GRUNDRISS

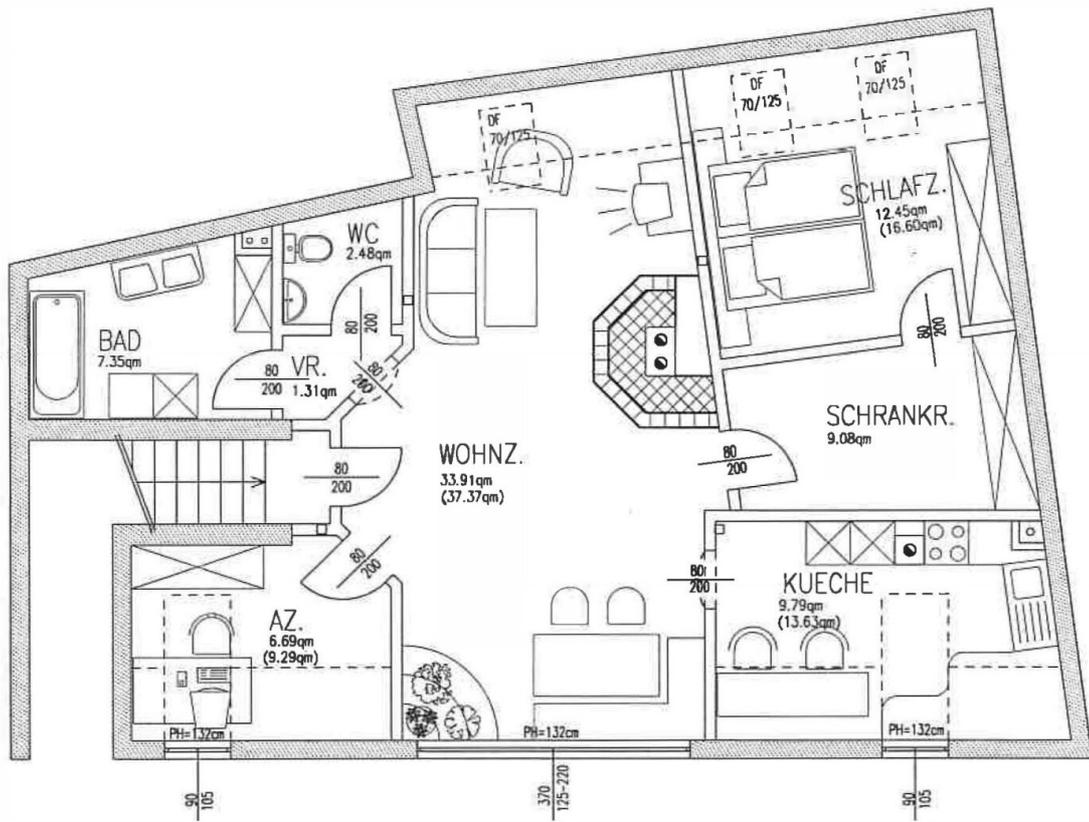


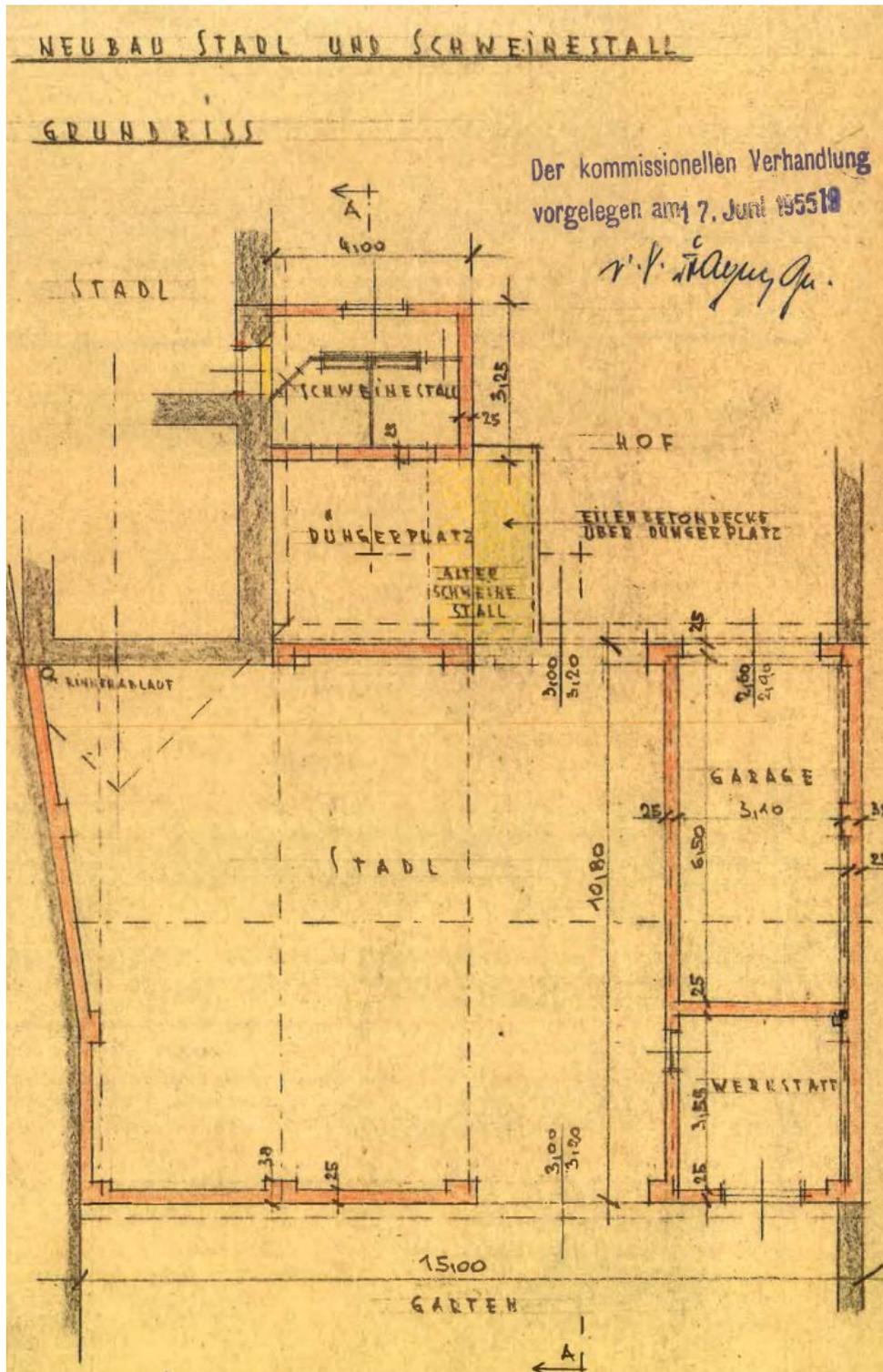


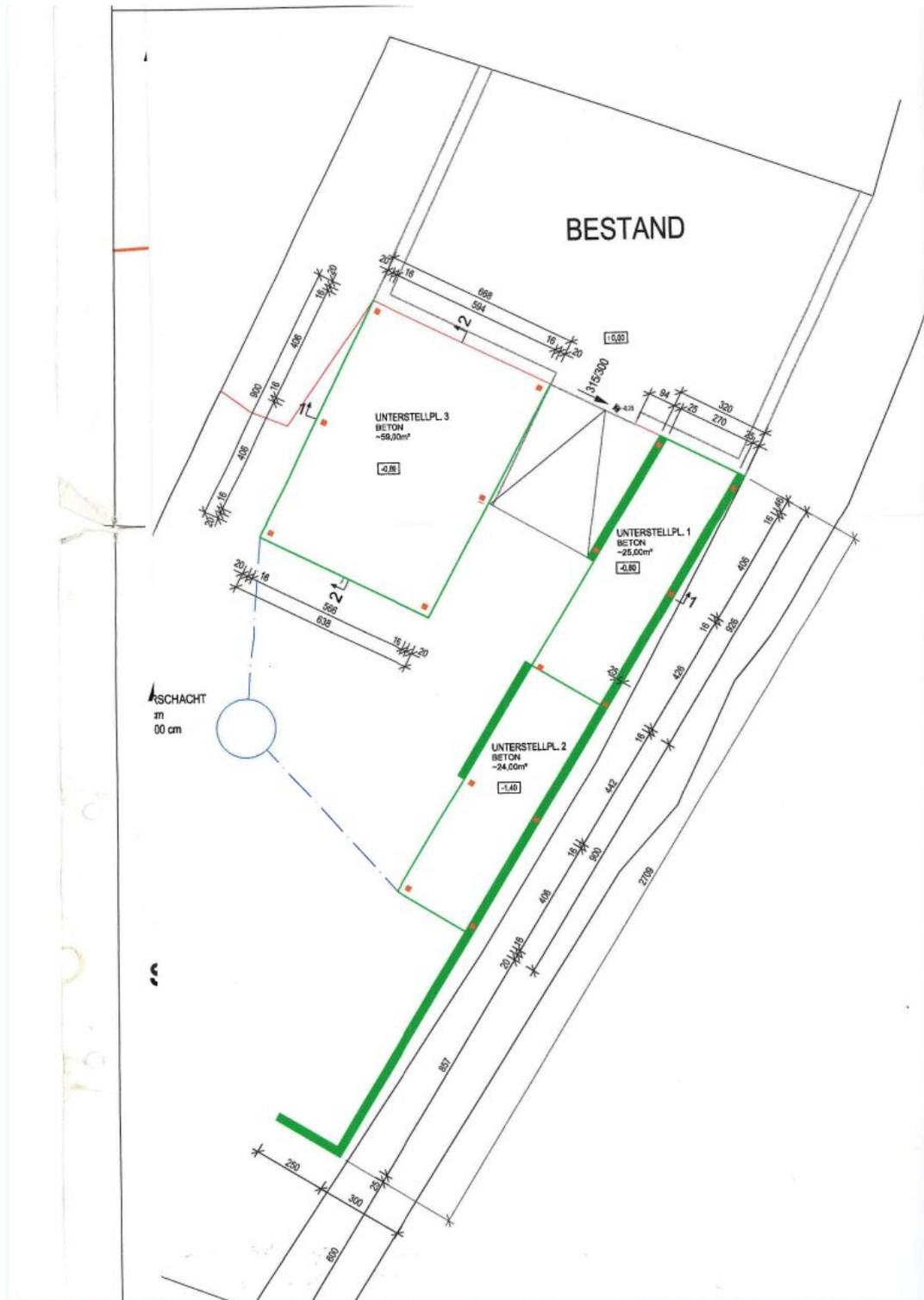
OBERGESCHOSS
WOHNFL. 71.39 m²

Angaben ohne Gewähr
Naturmaße prüfen!





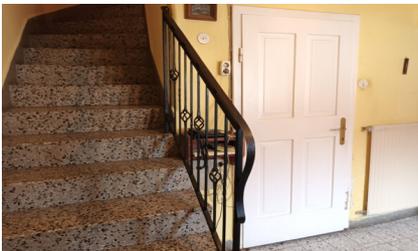




FOTOS



Ehemaliges
Winzerhaus



Brennerei



**Produktions-
und Arbeitsbereich**



Dachgeschoßwohnung



**Stadel, überdachte
Lager- und Stellflächen**



**Garten bzw.
Gemüsegarten, Zufahrt**



115 m² Obstgarten



WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/1973>

