



BUSINESS GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN IN LANGENLOIS



Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

ÜBERBLICK

OBJEKTBSCHREIBUNG	3-5	▶
DATEN & FAKTEN	6	▶
DIE LAGE	7	▶
IMPRESSIONEN	8	▶
GRUNDRISSE ERKLÄRUNGEN	9	▶
GRUNDRISSE ERDGESCHOSS	10-11	▶
GRUNDRISSE OBERGESCHOSS	12-13	▶
GRUNDRISS DACHGESCHOSS	14-15	▶
GRUNDRISSE UNTERGESCHOSS	16-17	▶
KONTAKT / KAUFNEBENSPESEN	18	▶





**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

1.328 m²
Nutzfläche

1.025 m²
Grundfläche

445,85 m²
EG

114,47 m²
OG Büro

171,30 m²
OG Wohnung

106,52 m²
DG Wohnung

76,97 m²
DG Dachboden

489,99 m²
UG mit Gewölbekeller

Wohnung OG + DG vermietet

Kaufpreis
€ 1.590.000,-

zzgl. Kaufnebenspesen

Verfügbar nach Vereinbarung



Business Gebäude mit Wohnungen - Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

Beratung und Verkauf: Petra Höpfner: T +43 676 550 39 40 • hoepfner@heilig-immobilien.at • www.heilig-immobilien.at

Business Opportunity

IN LANGENLOIS

Sucht Ihr Unternehmen, Ihre Kanzlei, Organisation oder Institution attraktive Räumlichkeiten für Wachstum und Innovation in einer lebenswerten Umgebung mit guter Anbindung an Krems, St. Pölten und Wien?

Wenn ja, laden wir Sie herzlich ein, die Liegenschaft in der Kamptalstraße 31 näher zu betrachten, zu besichtigen und zu prüfen. Das zum Verkauf stehende **BUSINESS GEBÄUDE** bietet mit einer Gesamtnutzfläche von **1.328 m²** für **€ 1.590.000,-** (zzgl. Kaufnebenspesen) eine pro Quadratmeter bemerkenswert preiswerte Grundlage für die Realisierung verschiedenster Nutzungs- und Verwertungskonzepte sowie erwartbare Wertsteigerungen.

Ob als Büro, Kanzlei, administrative Firmenrepräsentanz für internationale Unternehmen, Geschäft mit großen Ausstellungsflächen, Gruppenpraxis, Schulungszentrum am Tor zur Wachau, Event-Location für Kunst, Kultur, Wirtschaft, Politik – die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr gepflegten Zustand, der nach der Übergabe auch einen sofortigen Einzug ermöglicht.



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

- ERDGESCHOSS
- OBERGESCHOSS
- DACHGESCHOSS



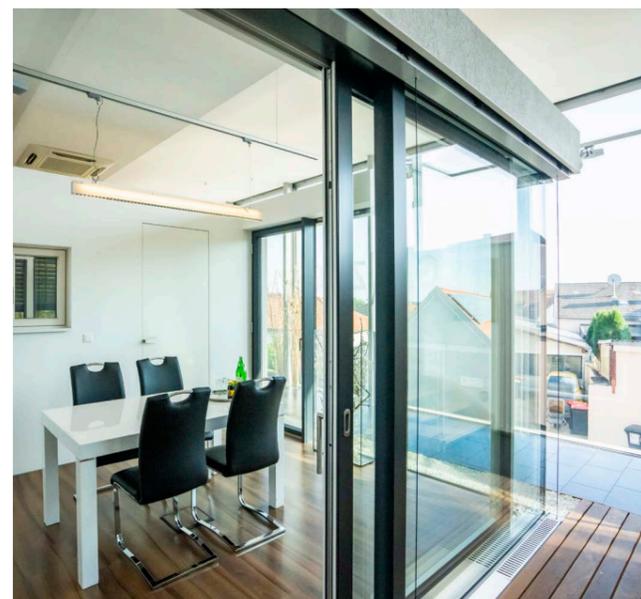
ERDGESCHOSS MIT AUSSTELLUNGSFLÄCHE

445,85 m²

Erdgeschoß

RIESIGE SCHAURÄUME

Im Erdgeschoß befindet sich der Haupteingang, der zu einem einladenden Empfangsbereich von 84,43 m² führt. Dort finden sich auch zwei großzügige Schauräume mit 117,57 m² und 94,66 m² Fläche sowie ein Wintergarten mit 33,72 m². Zusätzlich stehen ein Besprechungsraum, ein zweiter Eingang sowie mehrere Abstellräume zur Verfügung. Des Weiteren bietet das Erdgeschoß zahlreiche Büroräume und selbstverständlich sanitäre Einrichtungen.



OBERGESCHOSS

285,77 m²

Obergeschoß

BÜRO UND WOHNUNG

Im Obergeschoß des BUSINESS GEBÄUDES gibt es eine räumliche Trennung zwischen dem geschäftlichen (Büro) und dem privaten Bereich (Wohnung). Das Büro ist 114,47 m² groß und besteht aus drei Räumen, einem verbindenden Gang und einer Küche. Die vermietete Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 171,30 m², fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad, zwei Duschen, ein separates WC, zwei Schrankräume sowie einen Abstellraum.



WOHNUNG IM DACHGESCHOSS

183,49 m²

Dachgeschoß

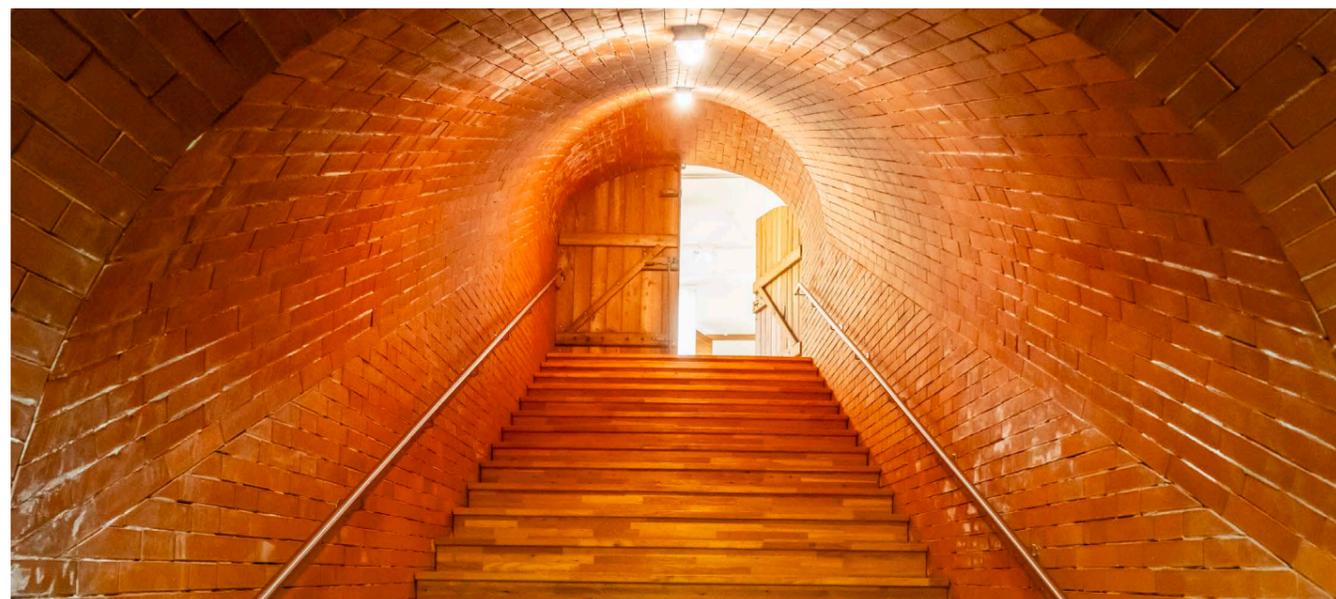
WOHNUNG UND DACHBODEN

Die zweite vermietete Wohnung befindet sich im Dachgeschoß des BUSINESS GEBÄUDES und bietet eine Wohnfläche von 106,52 m². Zusätzlich verfügt das Dachgeschoß über einen geräumigen Dachboden mit einer Fläche von 76,97 m², der als wertvoller Stauraum genutzt werden kann. Bitte beachten Sie, dass die Fläche des Dachbodens nicht in die Gesamtnutzfläche von 1.328 m² einberechnet ist, sondern als zusätzliche Fläche zur Verfügung steht.



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

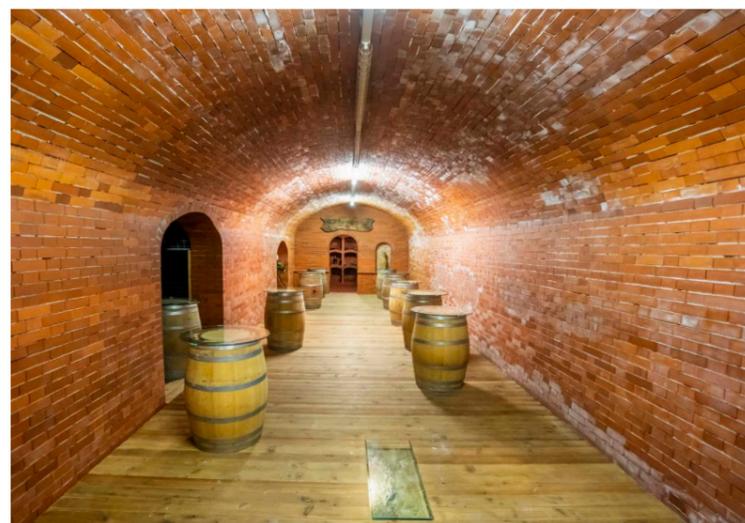
UNTERGESCHOSS
GEWÖLBKELLER



STIEGENABGANG IN DEN GEWÖLBKELLER



KÜCHE



VERANSTALTUNGSRAUM IM GEWÖLBKELLER



BEREIT FÜR DIE WEINVERKOSTUNG

489,99 m²

Untergeschoß

GEWÖLBKELLER, SCHAURAU, ...

Das Untergeschoß wartet mit einem Schauraum, Besprechungsraum, einer großen Küche, zahlreichen Lagerflächen und einem sehr schön ausgebauten Gewölbekeller auf, der als Veranstaltungsraum, für Hausmessen und natürlich auch für Weinverkostungen genutzt werden kann. Der Gewölbekeller ist von außen begehbar und verfügt zusätzlich über einen Lastenaufzug. Die Garagen werden aktuell als Lager genutzt.



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

1.328 m²
Nutzfläche

1.025 m²
Grundfläche

445,85 m²
EG

114,47 m²
OG Büro

171,30 m²
OG Wohnung

106,52 m²
DG Wohnung

76,97 m²
DG Dachboden

489,99 m²
UG mit Gewölbekeller

Wohnung OG + DG vermietet

Kaufpreis
€ 1.590.000,-
zzgl. Kaufnebenspesen
Verfügbar nach Vereinbarung



Business Gebäude mit Wohnungen - Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

Beratung und Verkauf: Petra Höpfner: T +43 676 550 39 40 • hoepfner@heilig-immobilien.at • www.heilig-immobilien.at

DATEN & FAKTEN

Die Geschichte des Gebäudes:

1977: Baubeginn

1987: Kellerbau

1992: Zubau

1995-1997: Lager, Wintergartenzubau

2003: Zubau Lager Erdgeschoß und Obergeschoß

2019: Umbauarbeiten Erdgeschoß, Büro in
Ausstellungsraum und Terrassenüberdachung

Heizung:

Hackgutheizung, Fernwärme, Baujahr 2009

Fenster:

Verbaut sind Kunststofffenster mit Alu-Deckschalen
und Rollläden

Fußbodenausführung:

Fliesen, Parkett, Keramik, Marmor, Teppich

Anschlüsse:

Kanal, Ortswasser, Strom

Bauausführung:

Massive Bauweise

Energieausweis:

Für Wohnungen und Büros vorhanden



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

DIE LAGE



ZENTRUM LANGENLOIS

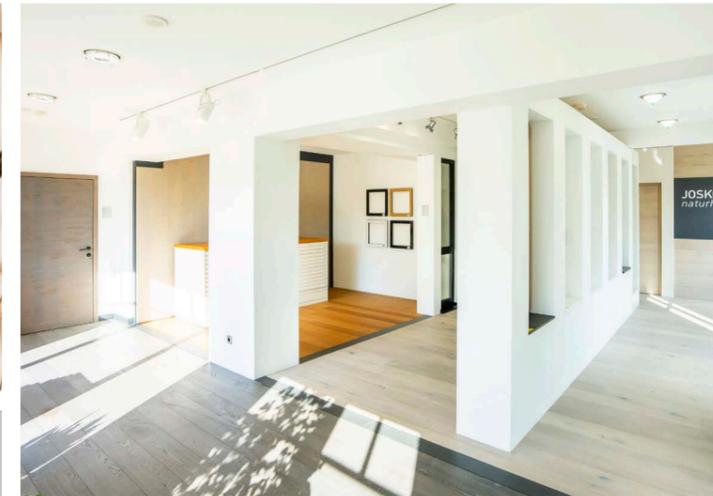
Die Lage

Die Lage in der Kamptalstraße 31 in Langenlois ermöglicht eine harmonische Verbindung der ländlichen Vorzüge mit der Nähe zu bedeutenden Städten wie Krems, St. Pölten und Wien.

Dies macht das **BUSINESS GEBÄUDE** zu einer äußerst attraktiven Wahl für Unternehmen, Organisationen oder Institutionen, die in einer inspirierenden Umgebung arbeiten möchten, ohne auf eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der städtischen Zentren verzichten zu müssen.

Langenlois selbst zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die das Arbeitsumfeld noch angenehmer gestaltet.

Jederzeit laden die umliegenden Weinberge und sanften Hügel des Kamptals dazu ein, nach einem produktiven Arbeitstag zu entspannen und die Natur zu erleben. Die Stadt bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, sei es Wandern, Radfahren oder kulinarische Genussaktivitäten. Diese Vielfalt an Freizeitaktivitäten fördert das Wohlbefinden und trägt ganz von alleine zu einer ausgeglichenen Work-Life-Balance bei.



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

IMPRESSI
ONEN



Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

1.328 m²
Nutzfläche

1.025 m²
Grundfläche

445,85 m²
EG

114,47 m²
OG Büro

171,30 m²
OG Wohnung

106,52 m²
DG Wohnung

76,97 m²
DG Dachboden

489,99 m²
UG mit Gewölbekeller

Wohnung OG + DG vermietet

Kaufpreis
€ 1.590.000,-
zzgl. Kaufnebenspesen
Verfügbar nach Vereinbarung

GRUNDRISSSE

HINWEISE UND ERKLÄRUNGEN

Mit 1.328 m² Nutzfläche bietet das BUSINESS GEBÄUDE in Langenlois eine Vielzahl an Gestaltungs- und Verwertungsmöglichkeiten. Zur leichteren und schnellen Einschätzung des Potentials dieser Liegenschaft, haben wir für Sie die Grundrisse aller Geschoße in zwei Ansichten dargestellt:

Detaillierte Ansicht

In der detaillierten Ansicht sind sämtliche Raumbeschreibungen (Raumstempel) sowie Flächen- und Maßangaben in den Grundrissen eingetragen. Aufgrund der vektorisierten Grundrisse können Sie jederzeit ohne Verpixelung in die Details zoomen.

Reduzierte Ansicht

Die reduzierte Ansicht bietet Ihnen durch die Entfernung der Raumstempel in den Grundrissen einen freien Blick auf die aktuelle Raumaufteilung. Alle Räume sind mit Flächenangabe in einer übersichtlichen Liste zusammengefasst.

DAS NAVIGATIONSMENÜ

Dieses Exposé ist intern verlinkt und lässt sich so einfach und komfortabel wie eine Website bedienen. Rechts unterhalb des jeweiligen Grundrisses befindet sich das Navigationsmenü, das Ihnen mit einem Klick den komfortablen Wechsel zwischen den Geschoßen sowie Ansichten ermöglicht und so den Überblick zu bewahren hilft.

EG

OG

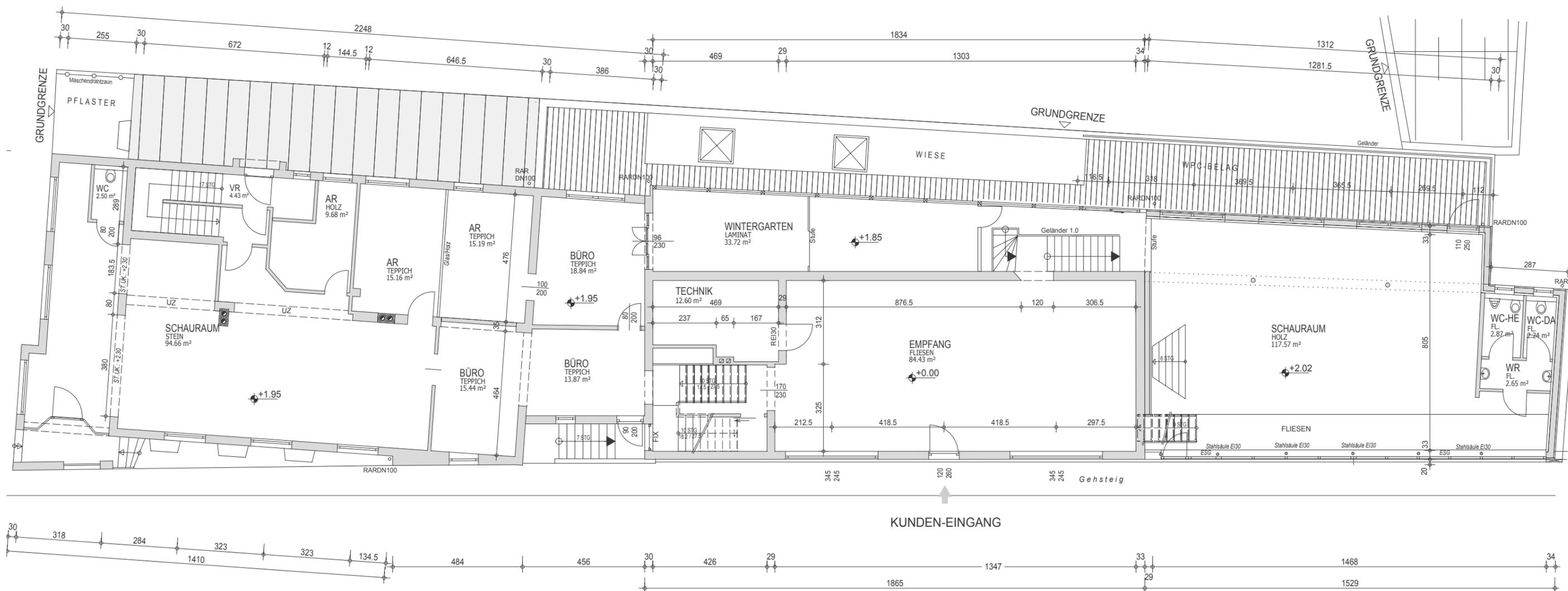
DG

UG

Detaillierte Ansicht

Reduzierte Ansicht

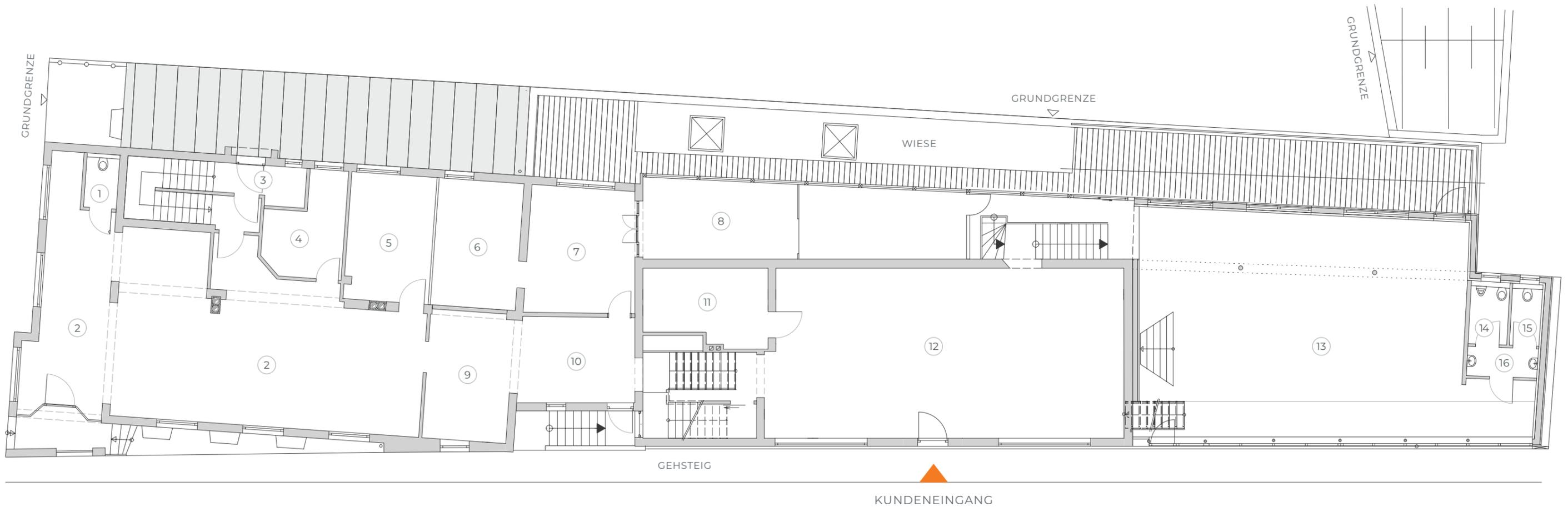
EG = Erdgeschoß OG = Obergeschoß DG = Dachgeschoß UG = Untergeschoß



NAVIGATION

EG	OG	DG	UG
Detaillierte Ansicht	Reduzierte Ansicht		

Navigation icons: Home, Up, Down, and Page 10.



FLÄCHEN ERDGESCHOSS (EG)

① WC	2,50 m ²	⑦ Büro	18,84 m ²	⑬ Schauraum	117,57 m ²
② Schauraum	94,66 m ²	⑧ Wintergarten	33,72 m ²	⑭ WC-Herren	2,87 m ²
③ Vorraum	4,43 m ²	⑨ Büro	15,44 m ²	⑮ WC-Damen	2,24 m ²
④ Arbeitsraum	9,68 m ²	⑩ Büro	13,87 m ²	⑯ Waschraum	2,65 m ²
⑤ Arbeitsraum	15,16 m ²	⑪ Technikraum	12,60 m ²		
⑥ Arbeitsraum	15,19 m ²	⑫ Empfang	84,43 m ²		

NAVIGATION

OBERGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

285,77 m²

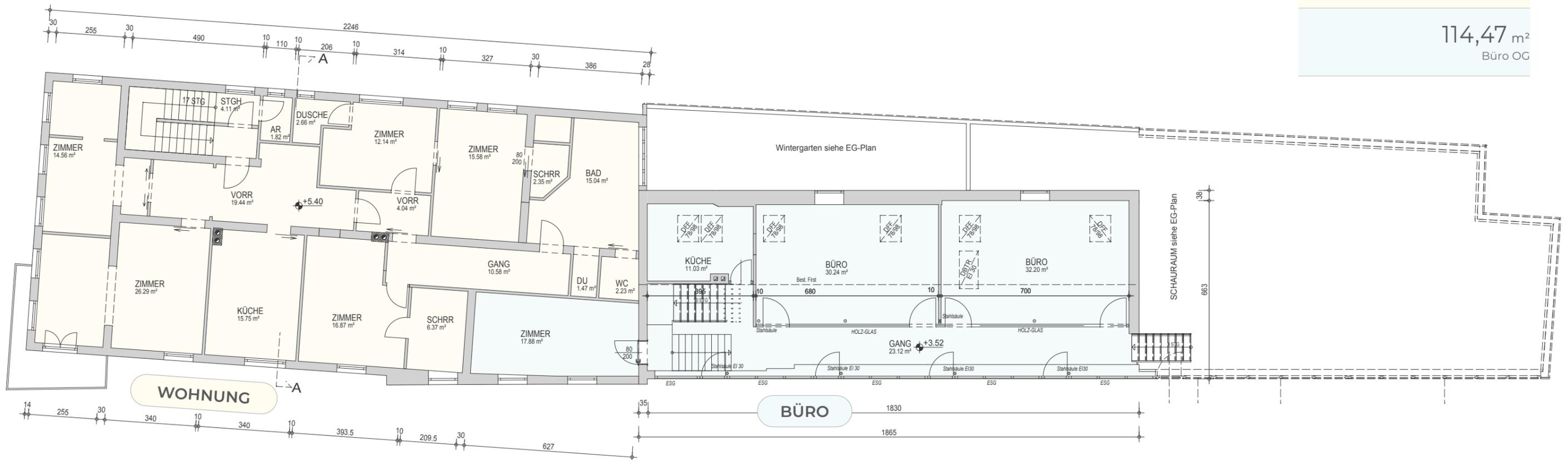
Nutzfläche OG gesamt

171,30 m²

Wohnung OG

114,47 m²

Büro OG



NAVIGATION

EG **OG** DG UG

Detaillierte Ansicht Reduzierte Ansicht

Home Up Down 12

OBERGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

285,77 m²

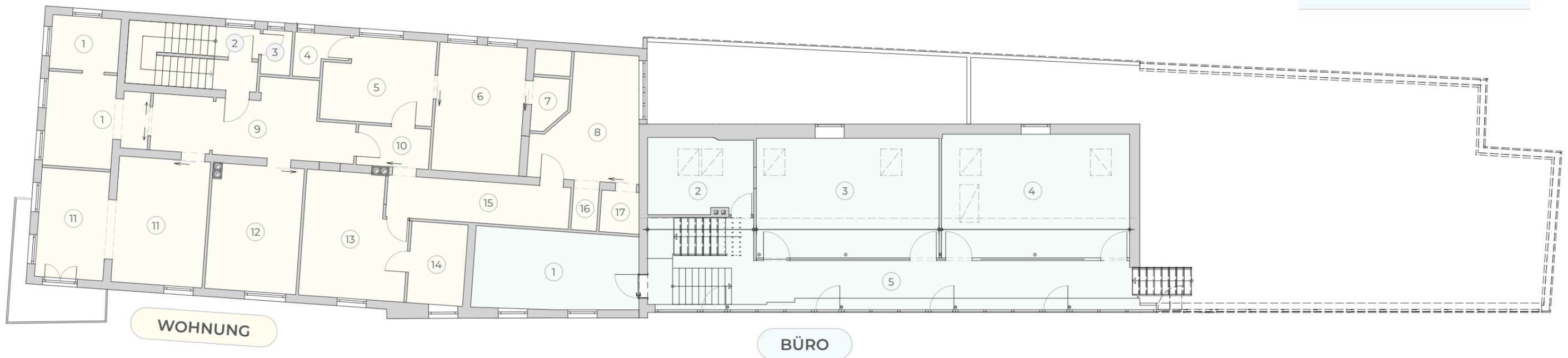
Nutzfläche OG gesamt

171,30 m²

Wohnung OG

114,47 m²

Büro OG



WOHNUNG OBERGESCHOSS (OG)

①	Zimmer	14,56 m ²	⑦	Schrankraum	2,35 m ²
②	Stiegenhaus	4,11 m ²	⑧	Bad	15,04 m ²
③	Abstellraum	1,82 m ²	⑨	Vorraum	19,44 m ²
④	Dusche	2,66 m ²	⑩	Vorraum	4,04 m ²
⑤	Zimmer	12,14 m ²	⑪	Zimmer	26,29 m ²
⑥	Zimmer	15,58 m ²	⑫	Küche	15,75 m ²

⑬	Zimmer	16,87 m ²
⑭	Schrankraum	6,37 m ²
⑮	Gang	10,58 m ²
⑯	Dusche	1,47 m ²
⑰	WC	2,23 m ²

BÜRO OBERGESCHOSS (OG)

①	Zimmer	17,88 m ²
②	Küche	11,03 m ²
③	Büro	30,24 m ²
④	Büro	32,20 m ²
⑤	Gang	23,12 m ²

NAVIGATION

EG **OG** DG UG

Detaillierte Ansicht **Reduzierte Ansicht**

DACHGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

183,49 m²

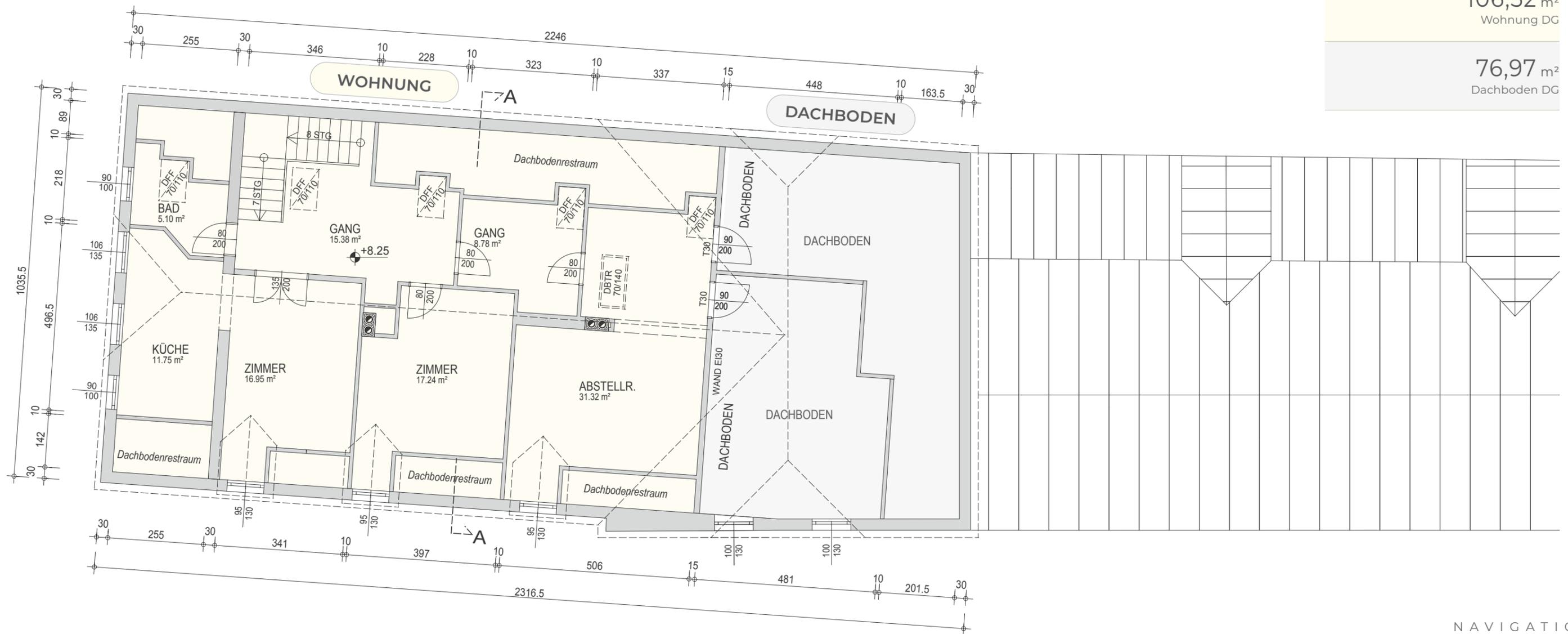
Nutzfläche OG gesamt

106,52 m²

Wohnung DG

76,97 m²

Dachboden DG



NAVIGATION

- EG
- OG
- DG
- UG

- Detaillierte Ansicht
- Reduzierte Ansicht

🏠
⬆️
⬇️
14

DACHGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

183,49 m²

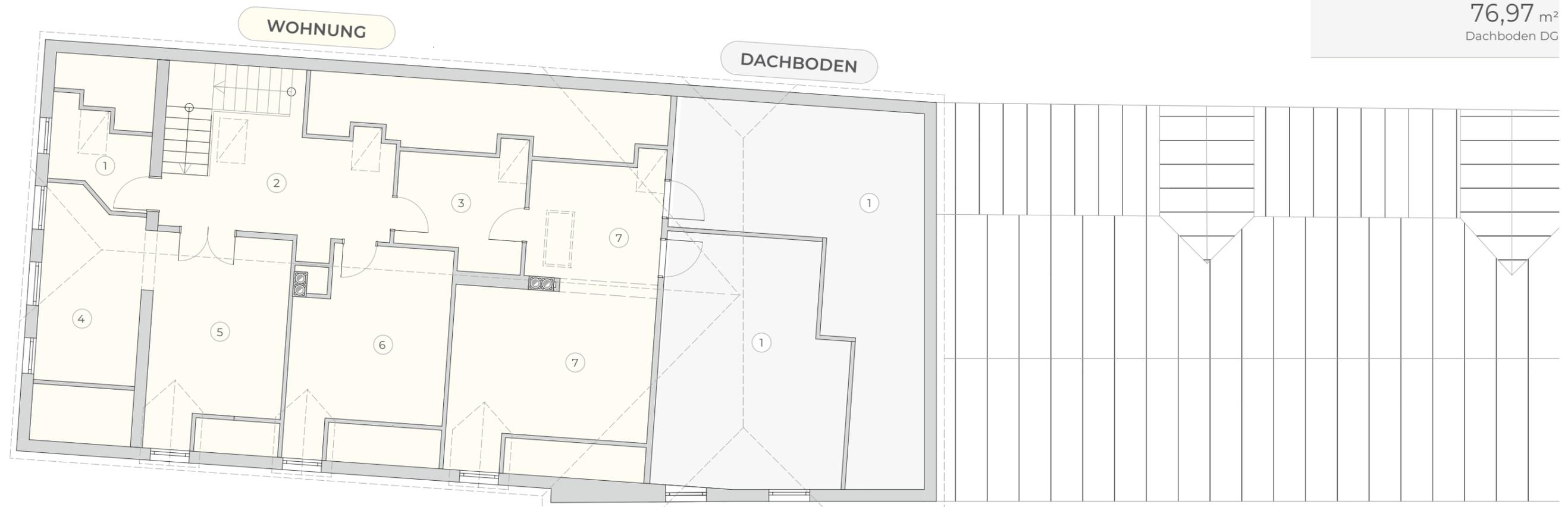
Nutzfläche OG gesamt

106,52 m²

Wohnung DG

76,97 m²

Dachboden DG



WOHNUNG DACHGESCHOSS (DG)

①	Bad	5,10 m ²	⑤	Zimmer	16,95 m ²
②	Gang	15,38 m ²	⑥	Zimmer	17,24 m ²
③	Gang	8,78 m ²	⑦	Abstellraum	31,32 m ²
④	Küche	11,75 m ²			

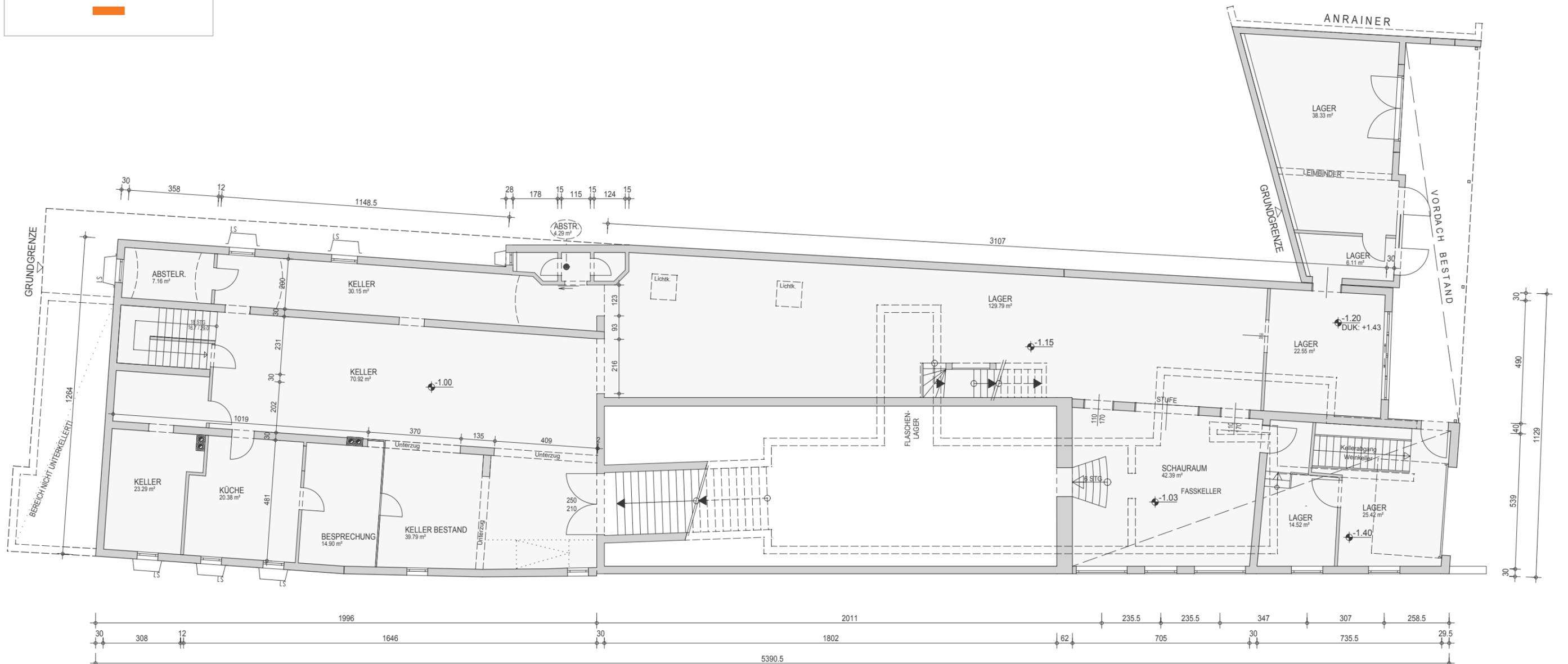
DACHBODEN (DG)

①	2 Bereiche, gesamt	76,97 m ²
---	--------------------	----------------------

NAVIGATION

EG	OG	DG	UG
----	----	-----------	----

Detailierte Ansicht	Reduzierte Ansicht
---------------------	---------------------------

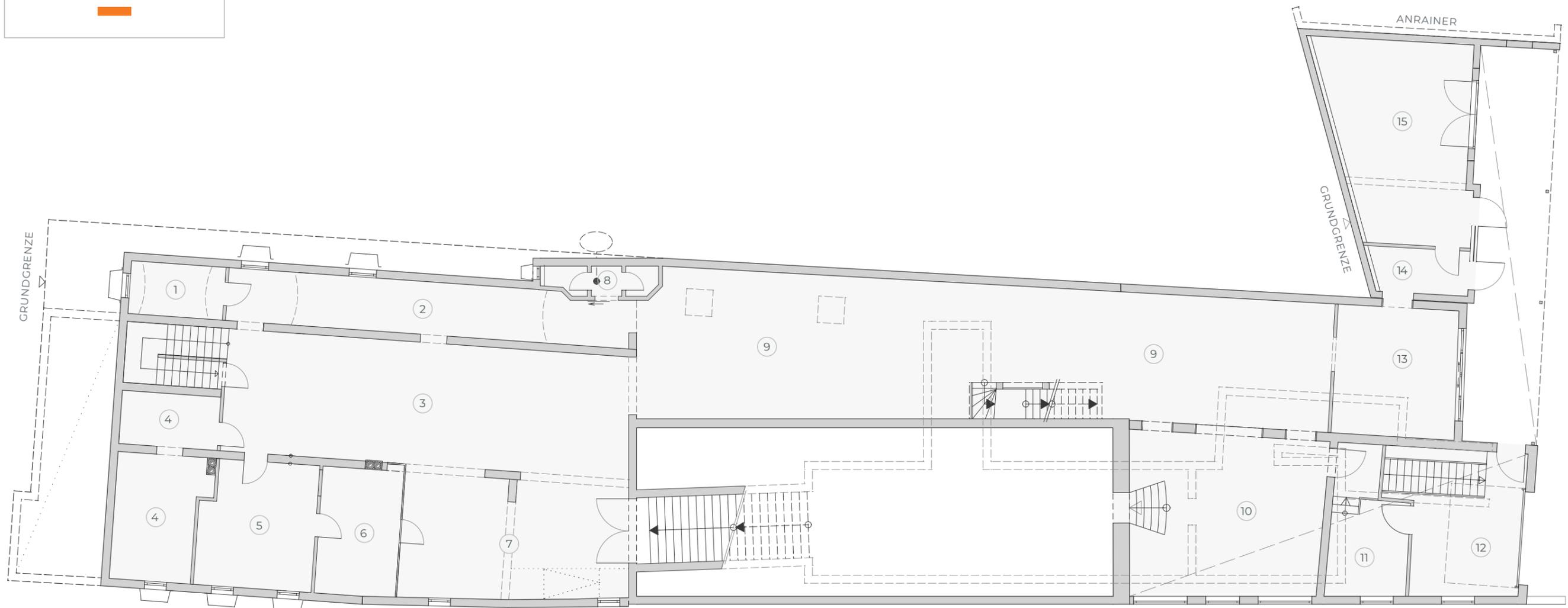


NAVIGATION

- EG
- OG
- DG
- UG

- Detaillierte Ansicht
- Reduzierte Ansicht

⏪
⏴
⏵
16



FLÄCHEN UNTERGESCHOSS (UG)

①	Abstellraum	7,16 m ²	⑦	Keller Bestand	39,79 m ²	⑬	Lager	22,55 m ²
②	Keller	30,15 m ²	⑧	Abstellraum	4,29 m ²	⑭	Lager	6,11 m ²
③	Keller	70,92 m ²	⑨	Lager	129,79 m ²	⑮	Lager	38,33 m ²
④	Keller	23,29 m ²	⑩	Schauraum	42,39 m ²			
⑤	Küche	20,30 m ²	⑪	Lager	14,52 m ²			
⑥	Besprechungsraum	14,90 m ²	⑫	Lager	25,42 m ²			

NAVIGATION

EG OG DG **UG**

Detaillierte Ansicht **Reduzierte Ansicht**



**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

KONTAKT
KAUFNEBENSPESEN

BERATUNG & VERKAUF:



Petra Höpfner

HEILIG IMMOBILIEN GMBH
Am Südblick 7 / 4
3550 Langenlois - Österreich

T +43 676 550 39 40

hoepfner@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

KAUFNEBENSPESEN:

Grundbucheintragungsgebühr:

1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer:

3,5 % des Kaufpreises

Maklerprovision:

3,0 % des Kaufpreises + 20 % Ust.

(gesamt 3,6 % inkl. Ust)

Kaufvertragsabwicklung:

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!

Impressum: HEILIG IMMOBILIEN GmbH · Am Südblick 7 / 4 - 3550 Langenlois · Firmenbuchnummer: 240168p · UID: ATU 57368814 // Objektfotos: © POINT OF VIEW GmbH DI Robert Alexander Herbst · Büro: Gartenzeile 1 · 3550 Langenlois · Studio: Seuttergasse 37 · 1130 Wien · T: 01 879 89 96 M: 0664 43 066 43 · herbst@pov.at · www.pov.at // Grafische Aufarbeitung der Grundrisse, Layout und Konzeption: ©CHRONUM Werbung & Design GmbH

Haftungsausschluss: Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information.

