

**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS



Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

ÜBERBLICK

- OBJEKTBESCHREIBUNG — 3-5 [►](#)
- DATEN & FAKTEN — 6 [►](#)
- DIE LAGE — 7 [►](#)
- IMPRESSIONEN — 8 [►](#)
- GRUNDRIFFE ERKLÄRUNGEN — 9 [►](#)
- GRUNDRIFFE ERDGESCHOSS — 10-11 [►](#)
- GRUNDRIFFE OBERGESCHOSS — 12-13 [►](#)
- GRUNDRISS DACHGESCHOSS — 14-15 [►](#)
- GRUNDRIFFE 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 vermiert



Kaufpreis

€ 1.290.000,-

zzgl. Kaufnebengeschenk

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 **€ 1.290.000,-** (zzgl. Kaufnebengeschenk) 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 Ausstellungsfächern, 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

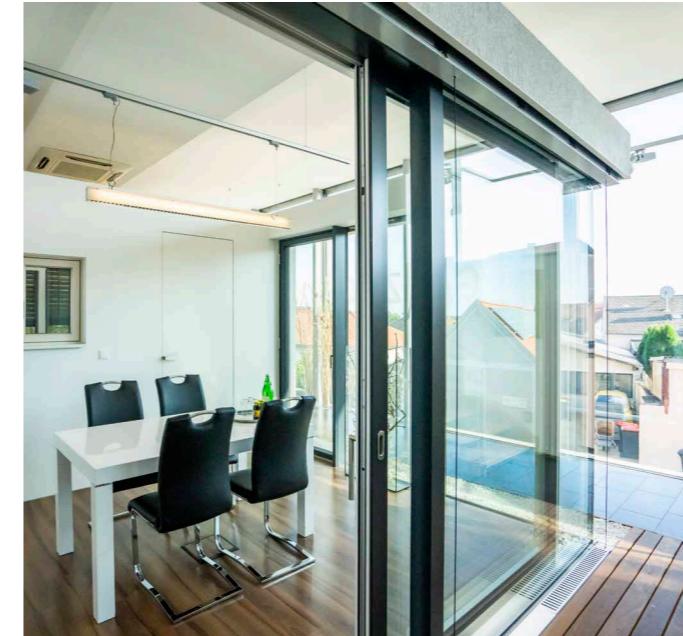


ERDGESCHOSS MIT AUSSTELLUNGSFLÄCHE

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 Flächen 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

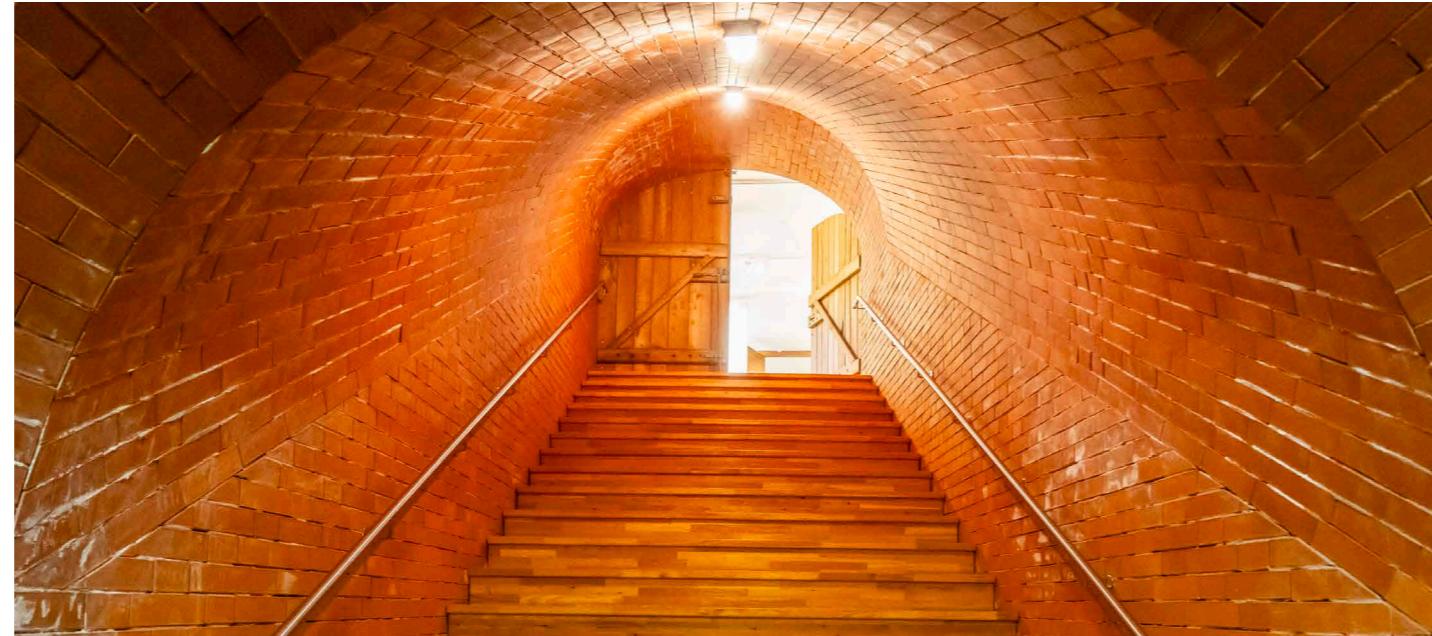
Dachgeschoß
WOHNUNG UND DACHBODEN

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.

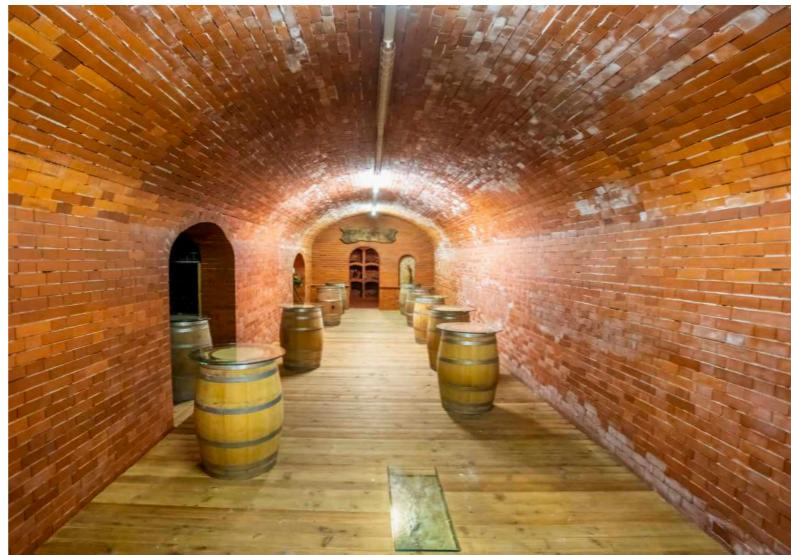


**BUSINESS
GEBÄUDE**
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

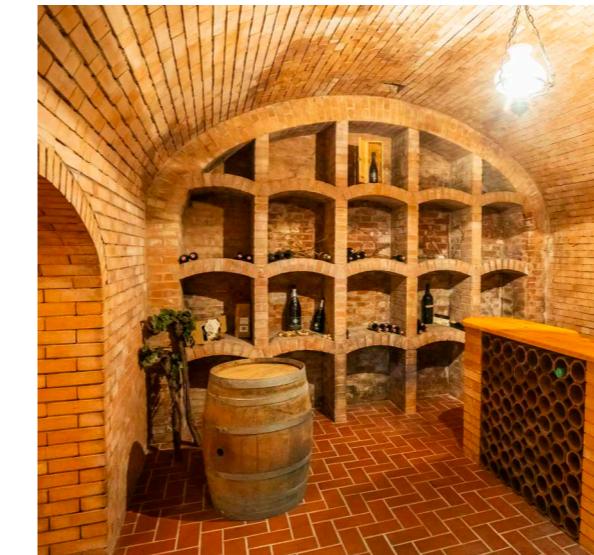
UNTERGESCHOSS
GEWÖLBEKELLER



STIEGENABGANG IN DEN GEWÖLBEKELLER



VERANSTALTUNGSRAUM IM GEWÖLBEKELLER



BEREIT FÜR DIE WEINVERKOSTUNG



KÜCHE

489,99 m²
Untergeschoß
GEWÖLBEKELLER, SCHAURAUM, ...

Das Untergeschoß wartet mit Räumlichkeiten wie Besprechungsraum, einer großen Küche, zahlreichen Lagerflächen, WC und einem TOP ausgebauten Gewölbekeller auf, der als Veranstaltungsraum 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 vermiert



Kaufpreis

€ 1.290.000,-

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

Fenster:

Verbaut sind Kunststofffenster mit Alu-Deckschalen und Rollläden

Fußbodenausführung:

Fliesen, Parkett, Keramik, Marmor, Teppich

Anschlüsse:

Kanal, Ortswasser, Strom, Gas

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.

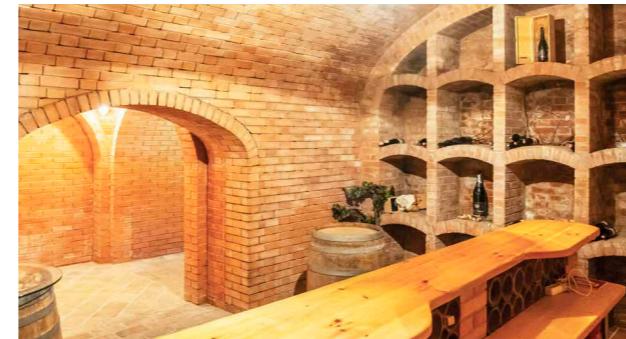
Langenlois selbst zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die das Arbeitsumfeld noch angenehmer gestaltet.

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

IMPRESSIONEN





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

€ 1.290.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten

Verfügbar nach Vereinbarung

GRUNDRISSE

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 Grundrisen 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 Grundrisen einen freien Blick auf die aktuelle Raumaufteilung. Alle Räume sind mit Flächenangabe in einer übersichtlichen Liste zusammengefasst.

DAS NAVIGATIONS MENÜ

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](#)

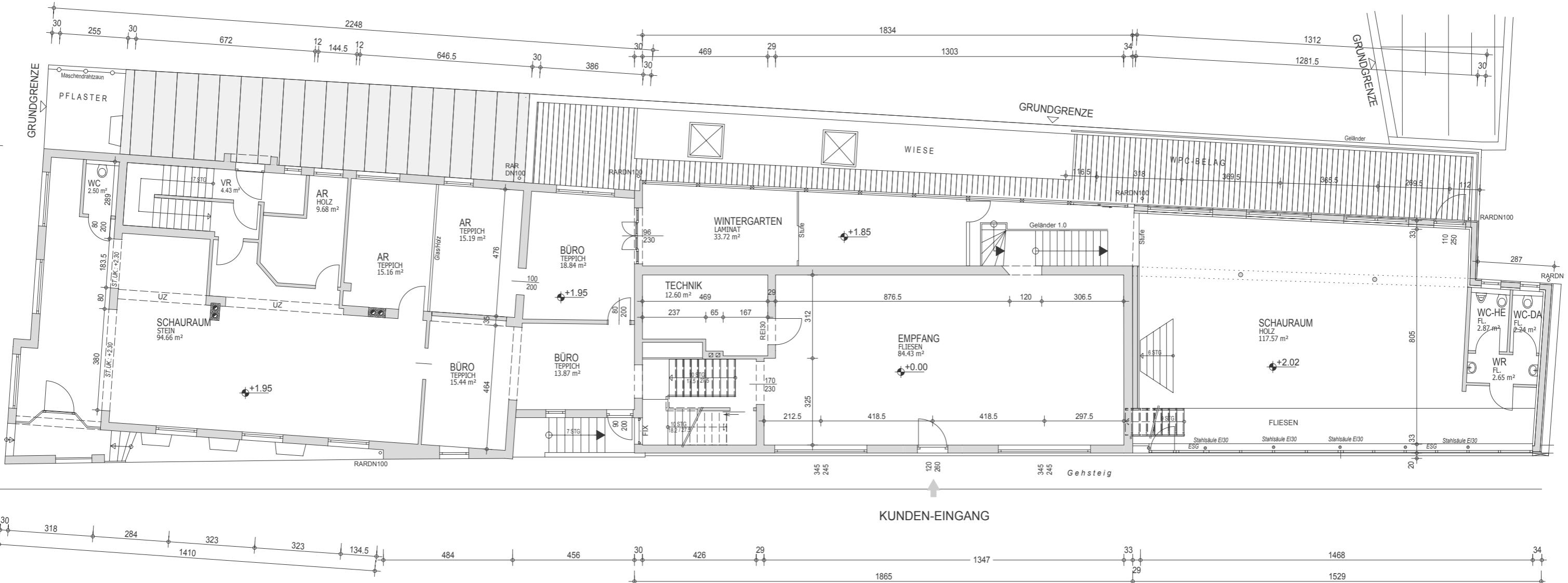
[Detaillierte Ansicht](#) [Reduzierte Ansicht](#)

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

ERDGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

445,85 m²
Nutzfläche



HEILIG IMMOBILIEN GMBH – Am Südblick 7 / 4 - 3550 Langenlois - Objektnummer 194

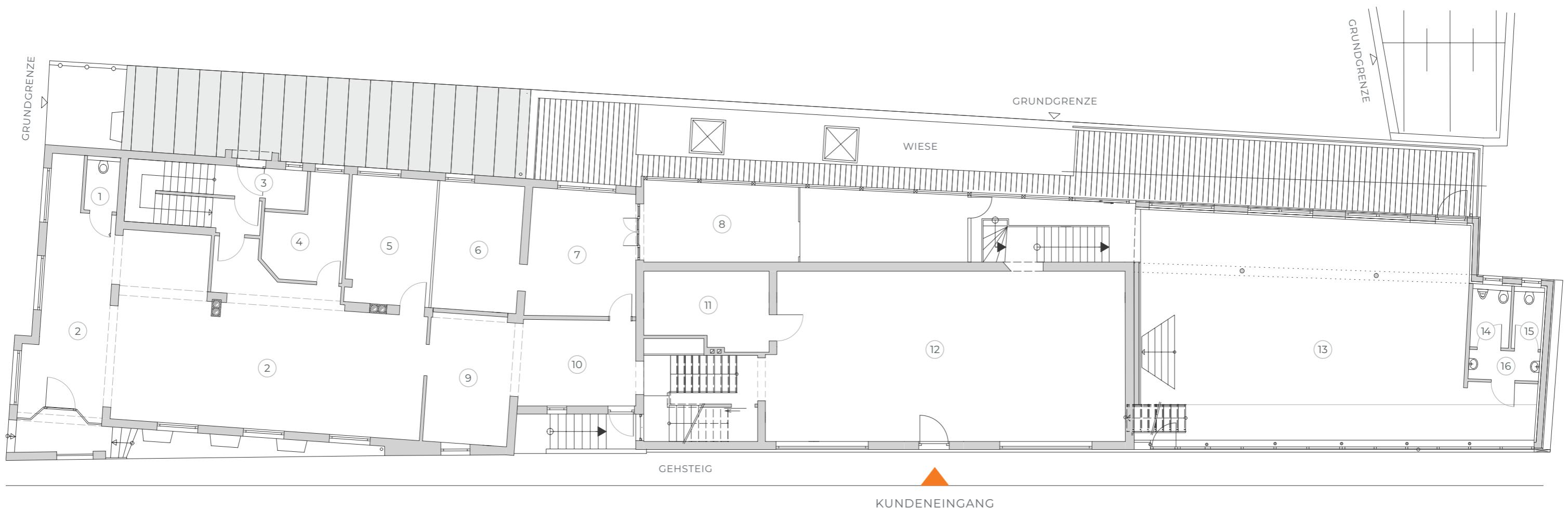
Detaillierte Ansicht

OG

DG

UG

Reduzierte Ansicht



FLÄCHEN ERDGESCHOSS (EG)

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

13	Schauraum	117,57 m ²
14	WC-Herren	2,87 m ²
15	WC-Damen	2,24 m ²
16	Waschraum	2,65 m ²

NAVIGATION

EG OG DG UG

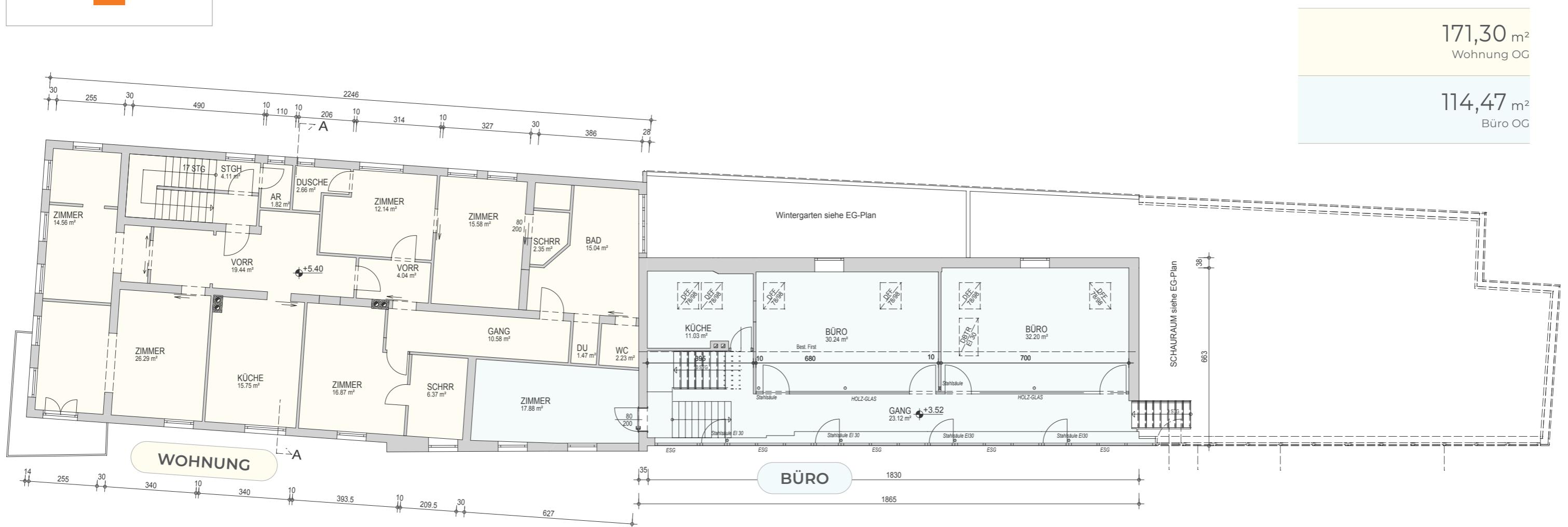
Detaillierte Ansicht

Reduzierte Ansicht

OBERGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

285,77 m²
Nutzfläche OG gesamt



NAVIGATION

EG

OG

PG

UG

Detaillierte Ansicht

Reduzierte Ansicht

OBERGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

285,77 m²

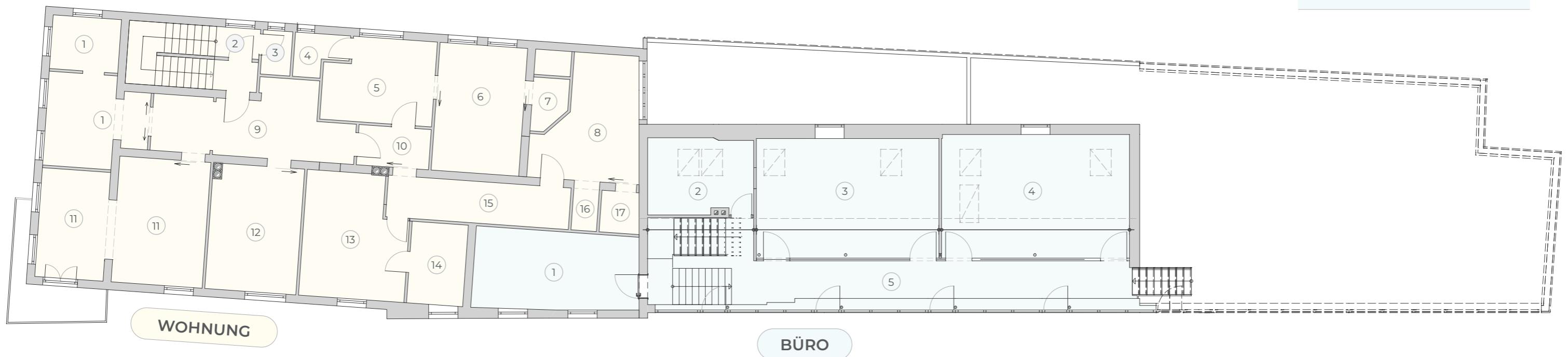
Nutzfläche OG gesamt

171,30 m²

Wohnung OG

114,47 m²

Büro OG



WOHNUNG OBERGESCHOSS (OG)

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

BÜRO OBERGESCHOSS (OG)

1	Zimmer	16,87 m ²
2	Schrankraum	6,37 m ²
3	Gang	10,58 m ²
4	Zimmer	32,20 m ²
5	Gang	23,12 m ²

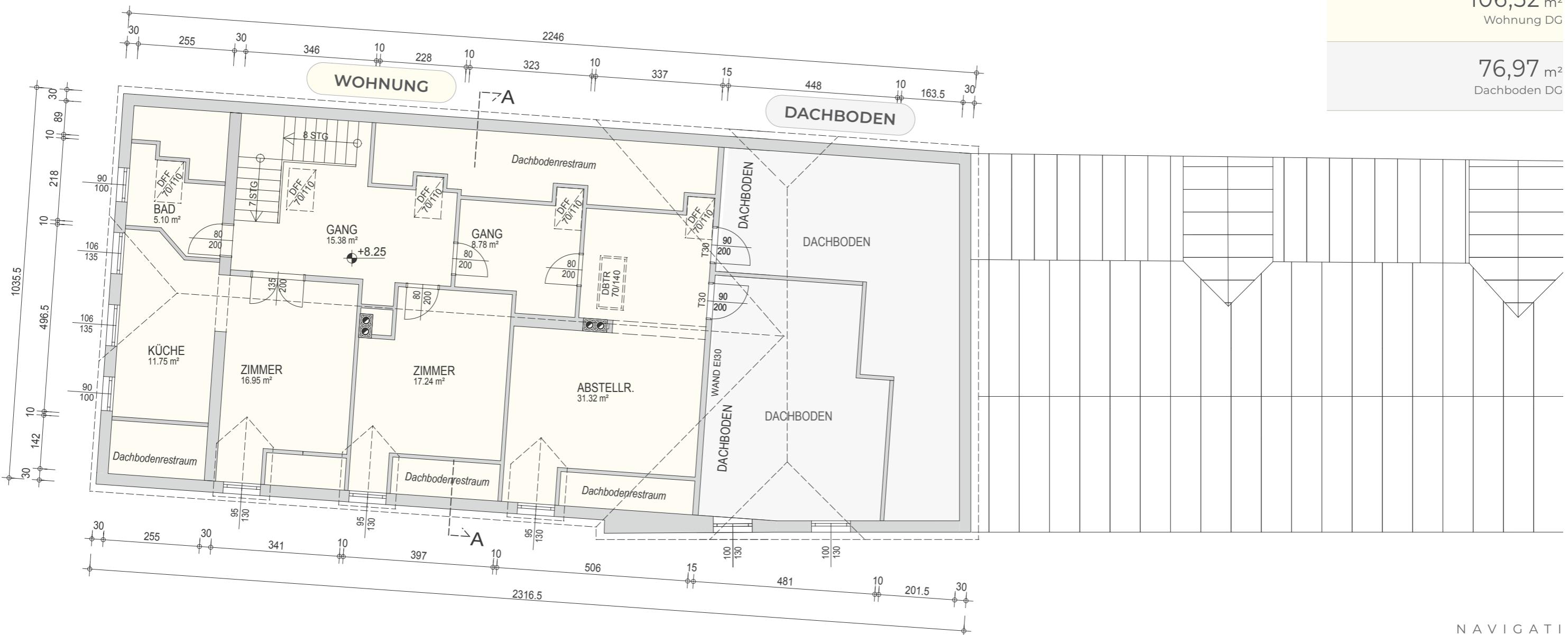
NAVIGATION



DACHGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

183,49 m²
Nutzfläche OG gesamt



NAVIGATION

EG

OG

DG

UG

Detaillierte Ansicht

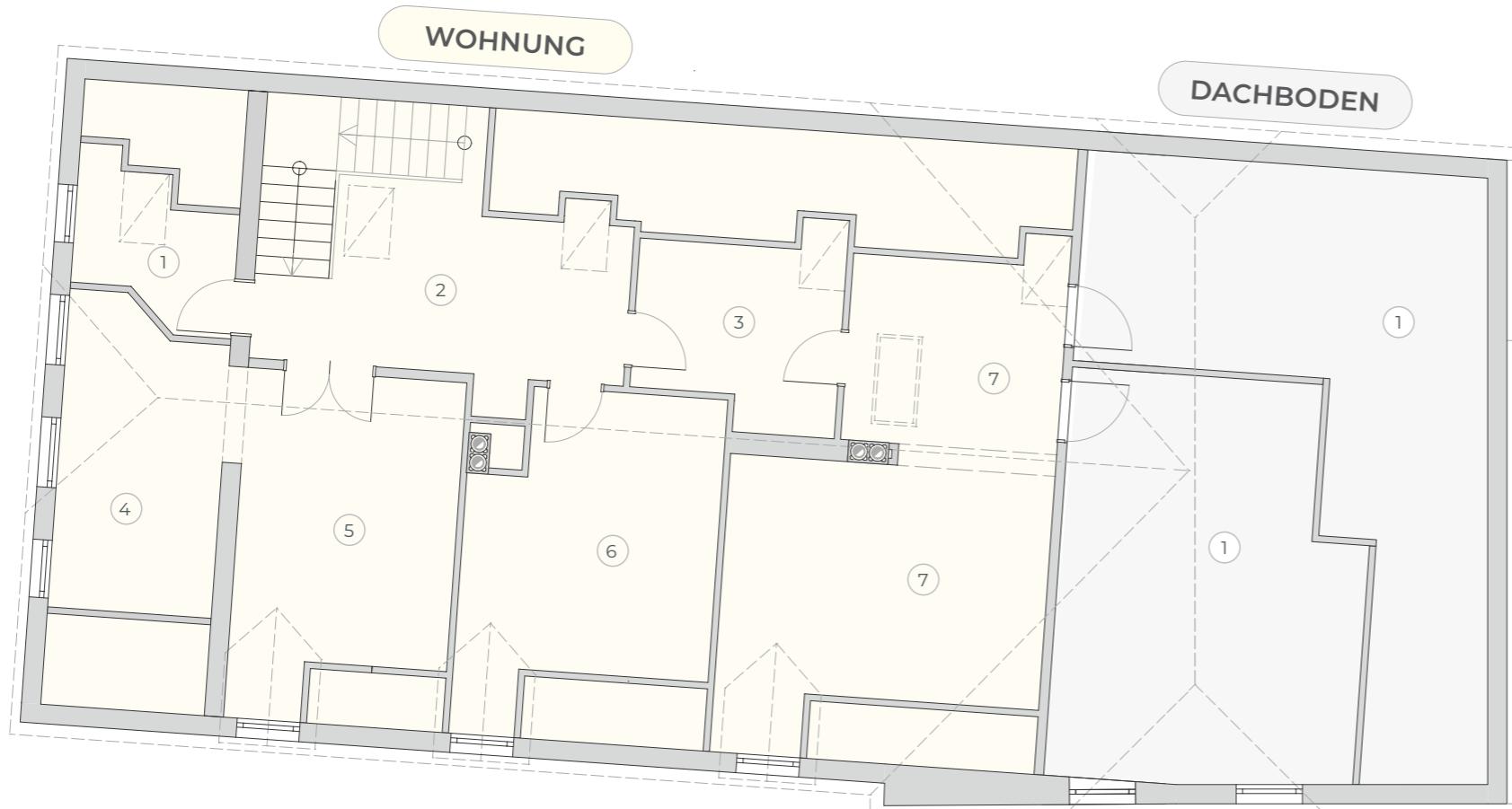
Reduzierte Ansicht

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
2	Gang	15,38 m ²
3	Gang	8,78 m ²
4	Küche	11,75 m ²

5	Zimmer	16,95 m ²
6	Zimmer	17,24 m ²
7	Abstellraum	31,32 m ²

DACHBODEN (DG)

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

NAVIGATION

EG OG DG UG

Detaillierte Ansicht

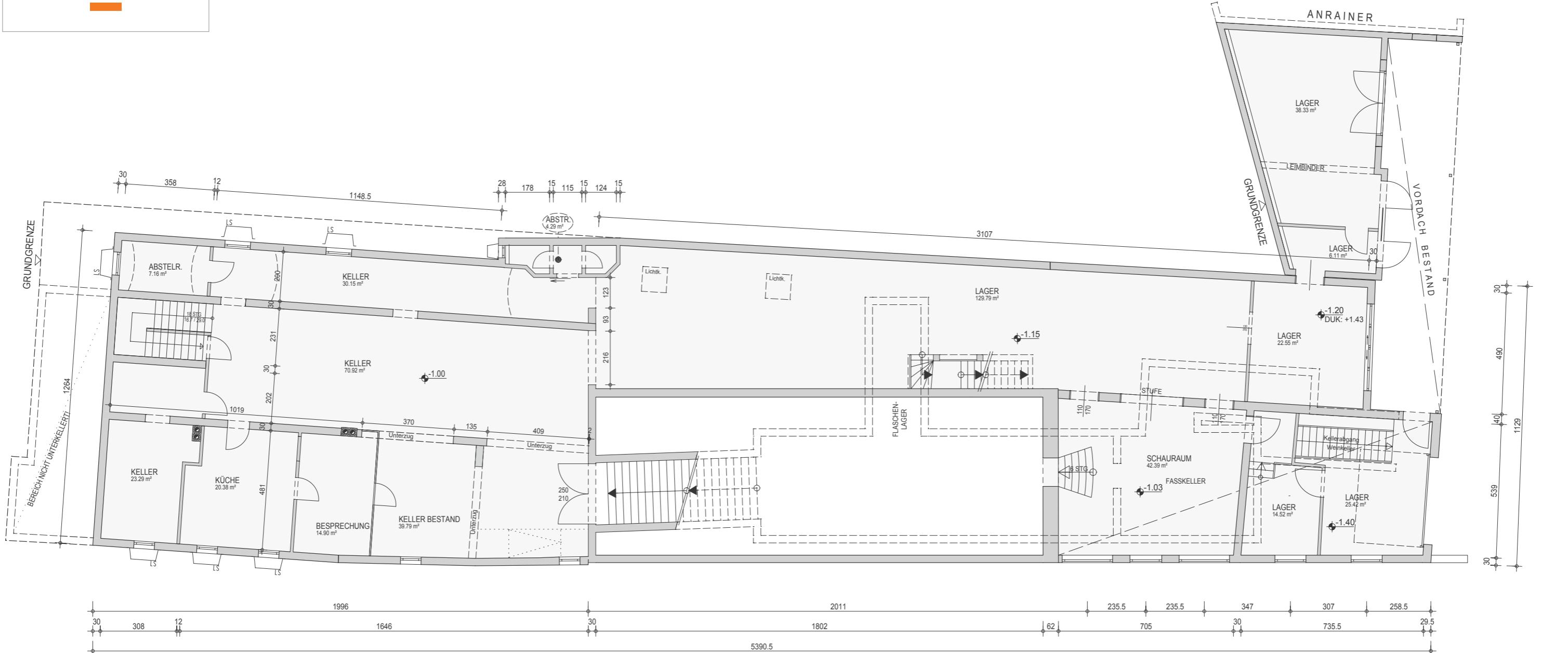
Reduzierte Ansicht

UNTERGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

489,99 m²

Nutzfläche



EG

06

DG

11

Detaillierte Ansicht

Reduzierte Ansicht

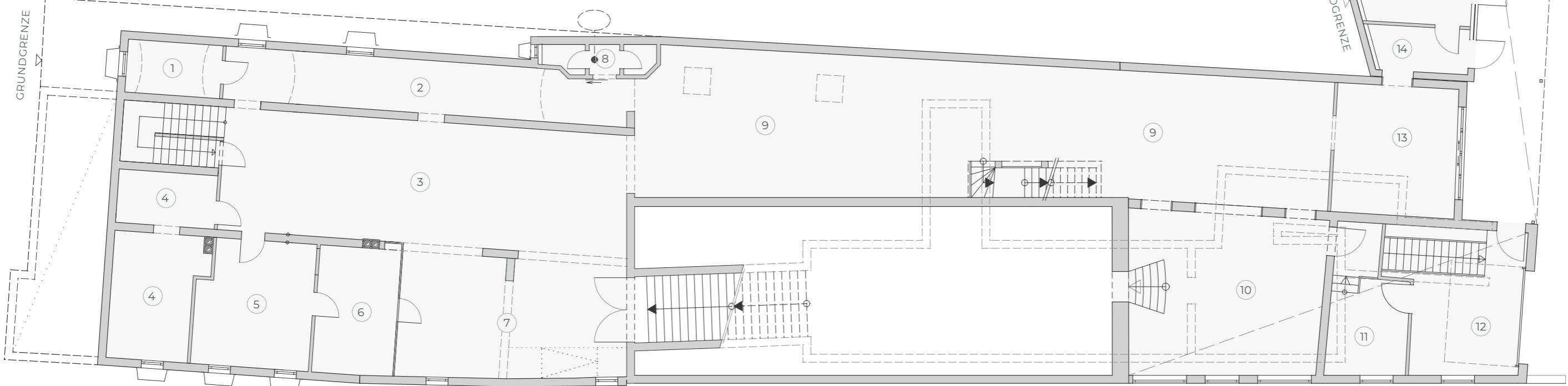
UNTERGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

489,99 m²

Nutzfläche

GRUNDGRENZE



FLÄCHEN UNTERGESCHOSS (UG)

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

(13) Lager	22,55 m ²
(14) Lager	6,11 m ²
(15) Lager	38,33 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

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: Seutergasse 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.

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 grundbürgerlichen 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!

