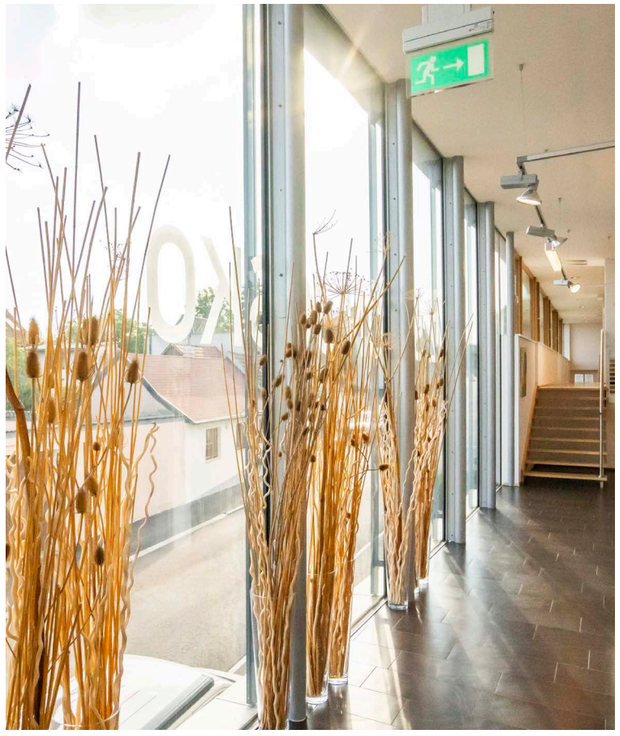
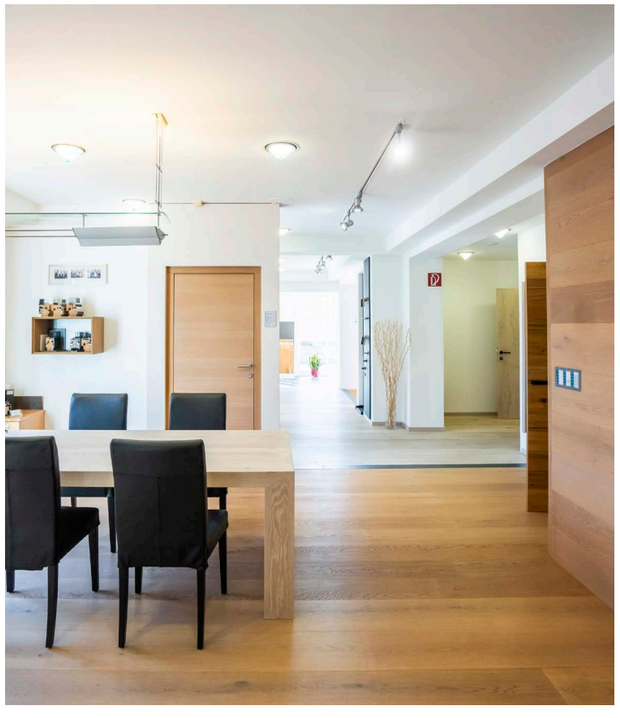
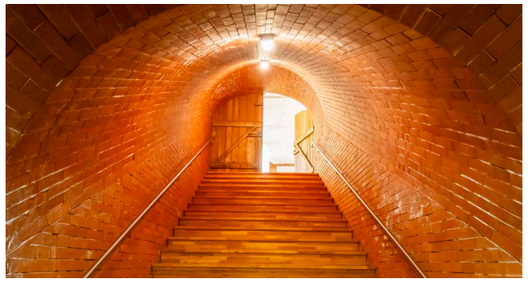




GEWERBE OBJEKT
MIT WOHNUNGEN IN LANGENLOIS



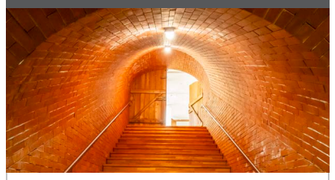
Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

HEILIG IMMOBILIEN

ÜBERBLICK

OBJEKTBESCHREIBUNG 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

HEILIG IMMOBILIEN



GEWERBE OBJEKT

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. Kaufnebenspesen
Verfügbar nach Vereinbarung

Gewerbe Objekt 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

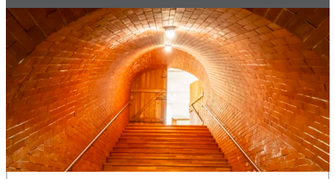
Suchen Sie als Investor oder Unternehmer attraktive Räumlichkeiten für Wachstum und Innovation in einer lebenswerten Umgebung mit guter Anbindung an Krems, St. Pölten und Wien?

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. Kaufnebenspesen) eine pro Quadratmeter bemerkenswert preiswerte Grundlage für die Realisierung verschiedenster Nutzungs- und Verwertungskonzepte sowie erwartbare Wertsteigerungen.

Ob als Büro, Event-Location für Kunst, Genuss (Wein), Kultur, Wirtschaft, Politik, administrative Firmenrepräsentanz für internationale Unternehmen, Therapieräumlichkeit, Gruppenpraxis, Schulungszentrum am Tor zur Wachau - die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

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

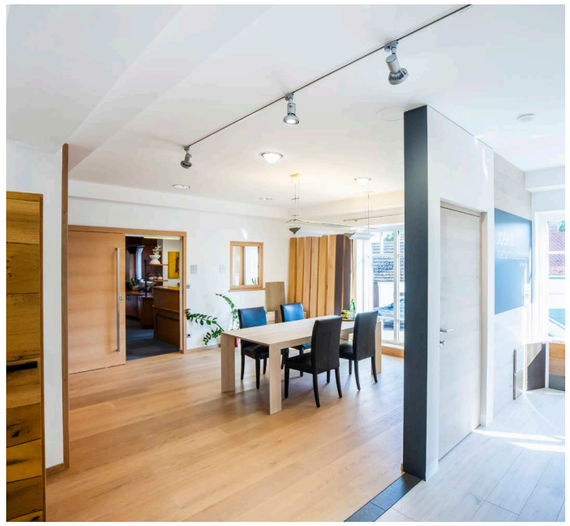
HEILIG
IMMOBILIEN

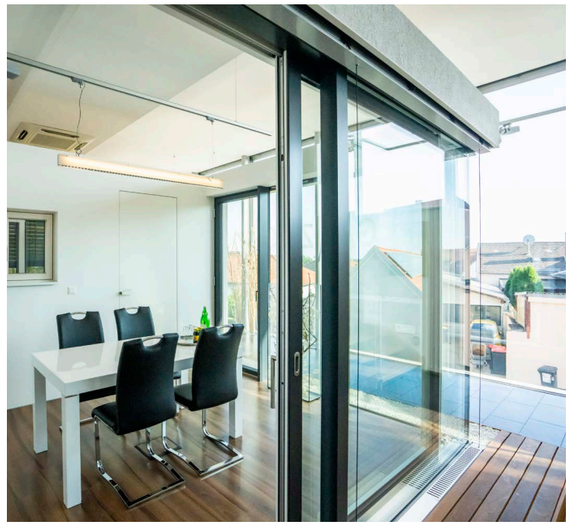


GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS





445,85 m2
Erdgeschoß

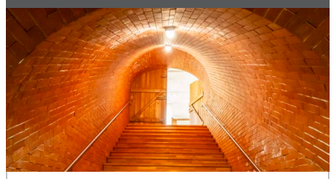
Im Erdgeschoß befindet s ich d er H aupteingang, d er z u einem einladenden Empfangsbereich von 84,43 m² führt. Dort finden sich auch zwei großzügige Flächen mit 117,57 m² und 94,66 m² sowie ein Wintergarten mit 33,72 m². Zusätzlich stehen ein Besprechungsraum, ein zweiter Eingang sowie mehrere Abstellräume zur Verfügung. Des Weiteren bietet das Erdgeschoß zahlreiche Büroräume und selbstverständlich sanitäre Einrichtungen.

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.

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.



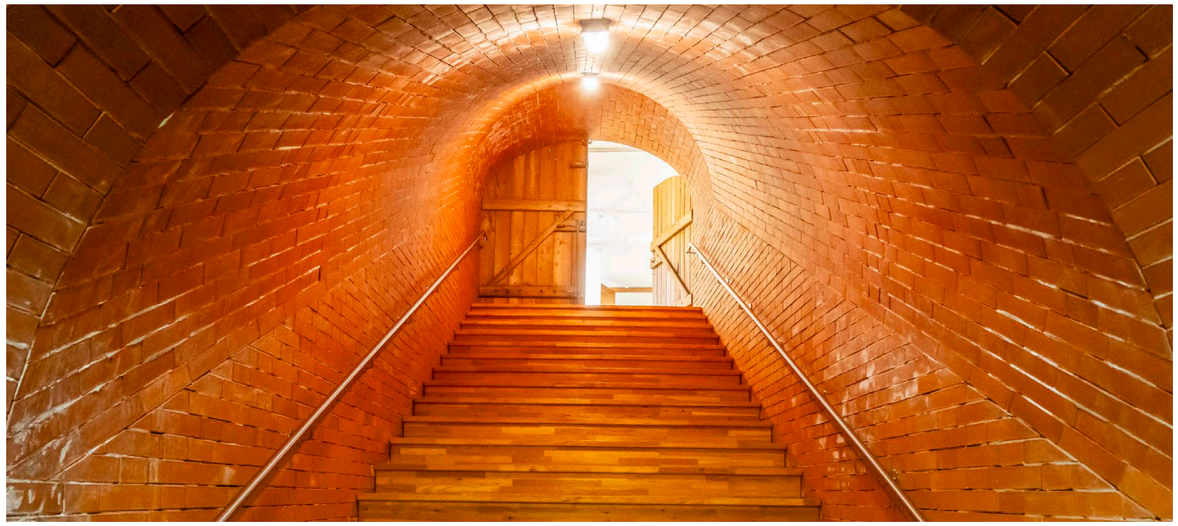
GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

UNTERGESCHOSS

GEWÖLBEKELLER

LAGER



STIEGENABGANG IN DEN GEWÖLBEKELLER

KÜCHE

VERANSTALTUNGSRAUM IM GEWÖLBEKELLER

BEREIT FÜR DIE WEINVERKOSTUNG

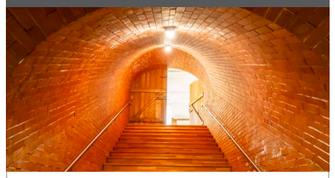
489,99 m2

Untergeschoß

GEWÖLBEKELLER, LAGER, ...

Das Untergeschoß wartet mit Räumlichkeiten wie Besprechungsraum, einer großen Küche, zahlreichen Lagerflächen, WC und einem TOP ausgebauten Gewölbekeller auf, der als Veranstalungsraum, und natürlich auch für Weinverkostungen genutzt werden kann. Der Gewölbekeller ist von außen begehbar und verfügt zu-sätzlich über einen Lastenaufzug. Die Garagen werden ak-tuell als Lager genutzt.

HEILIG IMMOBILIEN



GEWERBE OBJEKT

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. Kaufnebenspesen
Verfügbar nach Vereinbarung

Gewerbe Objekt 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

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

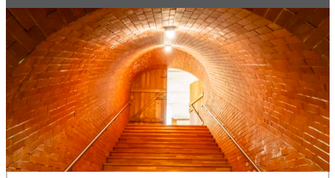
Fußbodenausführung:
Fliesen, Parkett, Keramik, Marmor, Teppich

Anschlüsse:
Kanal, Ortswasser, Strom, Gas

Bauausführung:
Massive Bauweise

Energieausweis:
Für Wohnungen und Büros vorhanden

HEILIG
IMMOBILIEN



GEWERBE OBJEKT
MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

DIE LAGE

ZENTRUM LANGENLOIS

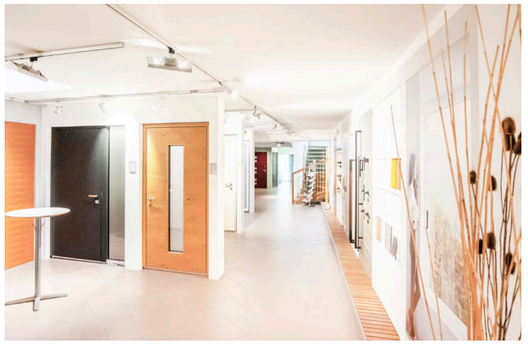
Die Lage

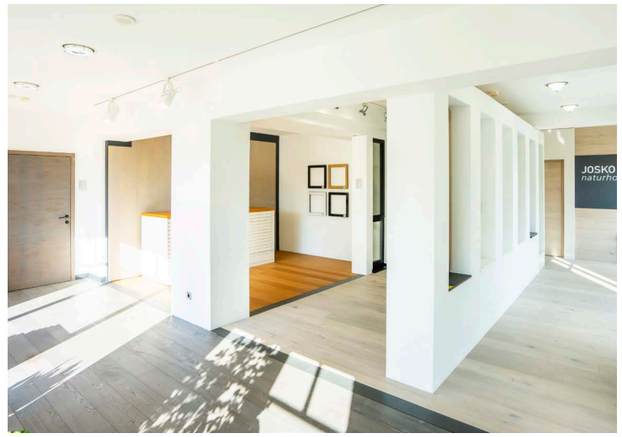
Die Lage in der Kamptalstraße 31 in Langenlois ermöglicht eine harmonische Verbindung der ländlichen Vorzüge mit der Nähe zu bedeutenden Städten wie Krems, St. Pölten und Wien.

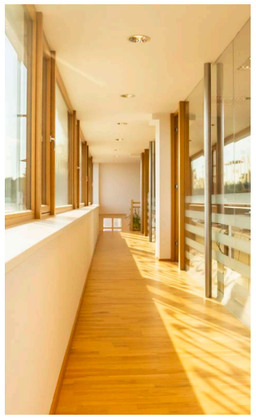
Dies macht das **BUSINESS GEBÄUDE** zu einer äußerst attraktiven Wahl für Unternehmen, Organisationen oder Institutionen, die in einer inspirierenden Umgebung arbeiten möchten, ohne auf eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der städtischen Zentren verzichten zu müssen.

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.

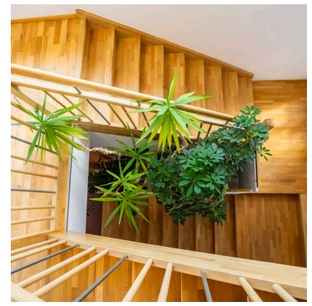






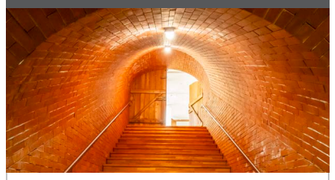
GEWERBE OBJEKT
MIT WOHNUNGEN IN LANGENLOIS

IMPRESSIONEN



Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

HEILIG IMMOBILIEN



GEWERBE OBJEKT
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. Kaufnebenspesen
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 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 Exposè 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

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

ERDGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

445,85 m²

Nutzfläche

NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

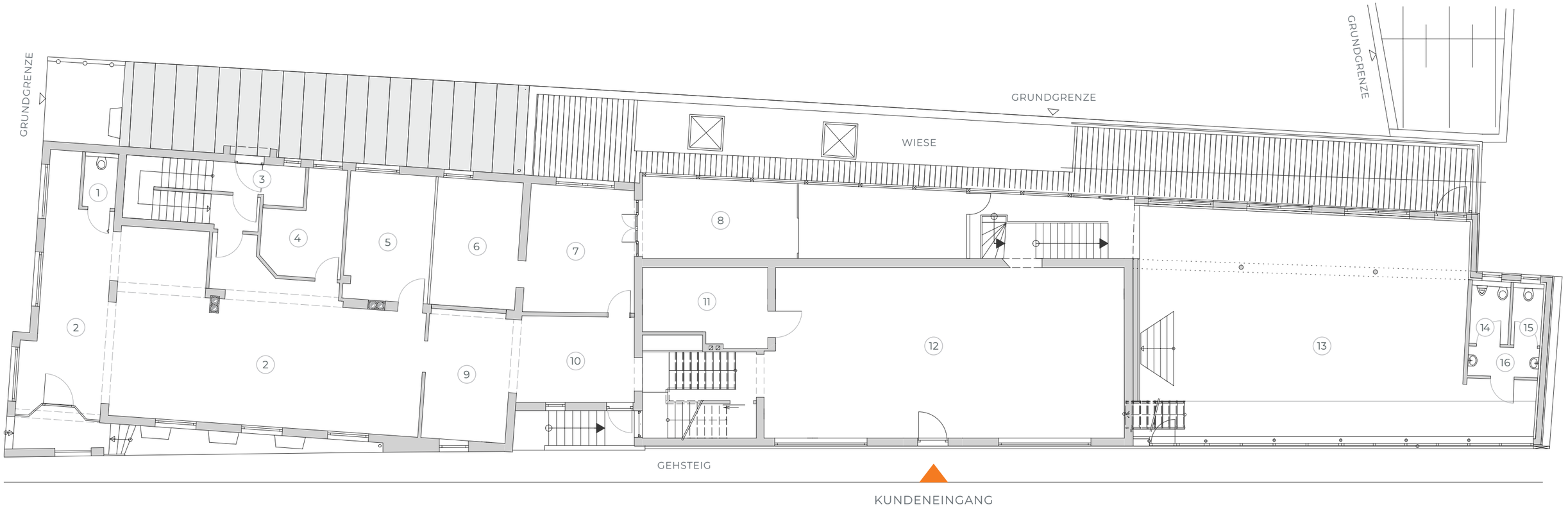
Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

ERDGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

445,85 m²

Nutzfläche



FLÄCHEN ERDGESCHOSS (EG)

1	WC	2,50 m²
2	Schauraum	94,66 m²
3	Vorraum	4,43 m²
4	Arbeitsraum	9,68 m²
5	Arbeitsraum	15,16 m²
6	Arbeitsraum	15,19 m²
7	Büro	18,84 m²
8	Wintergarten	33,72 m²
9	Büro	15,44 m²
10	Büro	13,87 m²
11	Technikraum	12,60 m²
12	Empfang	84,43 m²
13	Schauraum	117,57 m²
14	WC-Herren	2,87 m²
15	WC-Damen	2,24 m²
16	Waschraum	2,65 m²

NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

11

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

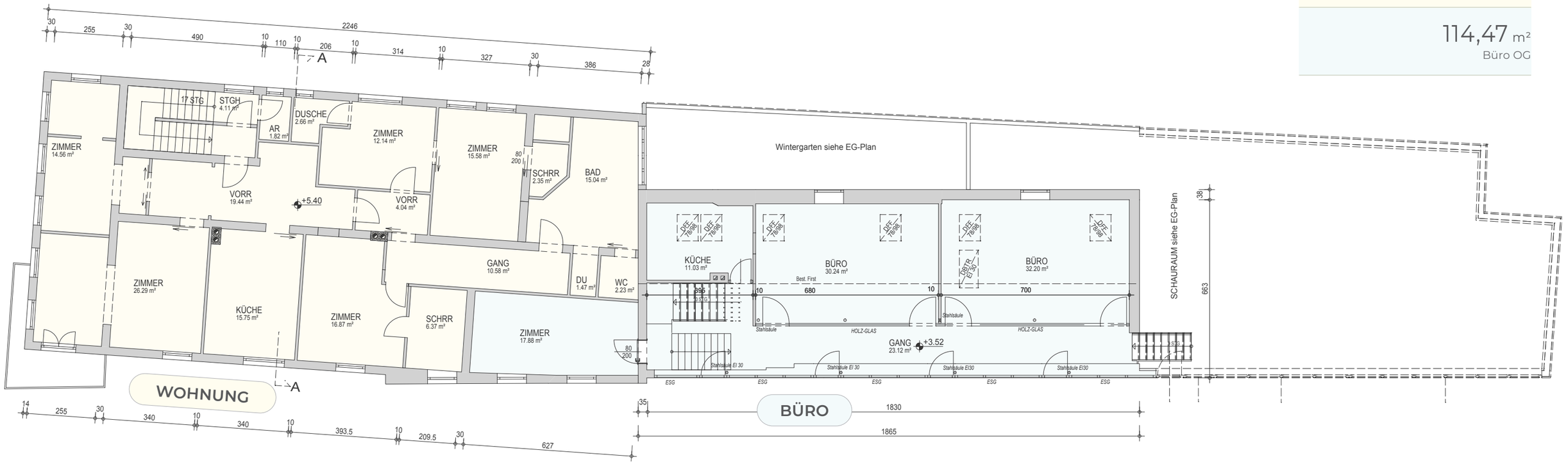
OBERGESCHOSS

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

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

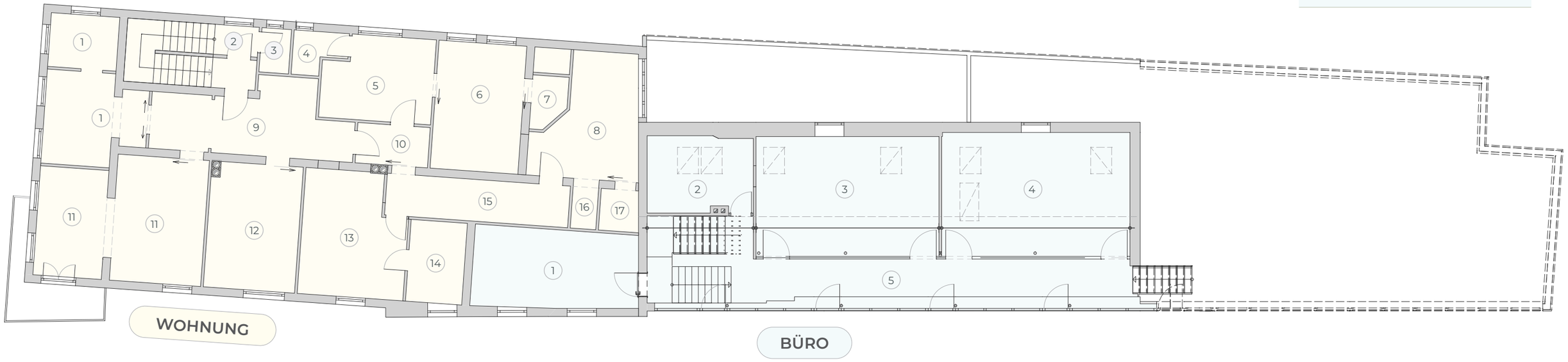
OBERGESCHOSS

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 m²	7	Schrankraum	2,35 m²	13	Zimmer	16,87 m²
2	Stiegenhaus	4,11 m²	8	Bad	15,04 m²	14	Schrankraum	6,37 m²
3	Abstellraum	1,82 m²	9	Vorraum	19,44 m²	15	Gang	10,58 m²
4	Dusche	2,66 m²	10	Vorraum	4,04 m²	16	Dusche	1,47 m²
5	Zimmer	12,14 m²	11	Zimmer	26,29 m²	17	WC	2,23 m²
6	Zimmer	15,58 m²	12	Küche	15,75 m²			

BÜRO OBERGESCHOSS (OG)

1	Zimmer	17,88 m²
2	Küche	11,03 m²
3	Büro	30,24 m²
4	Büro	32,20 m²
5	Gang	23,12 m²

NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

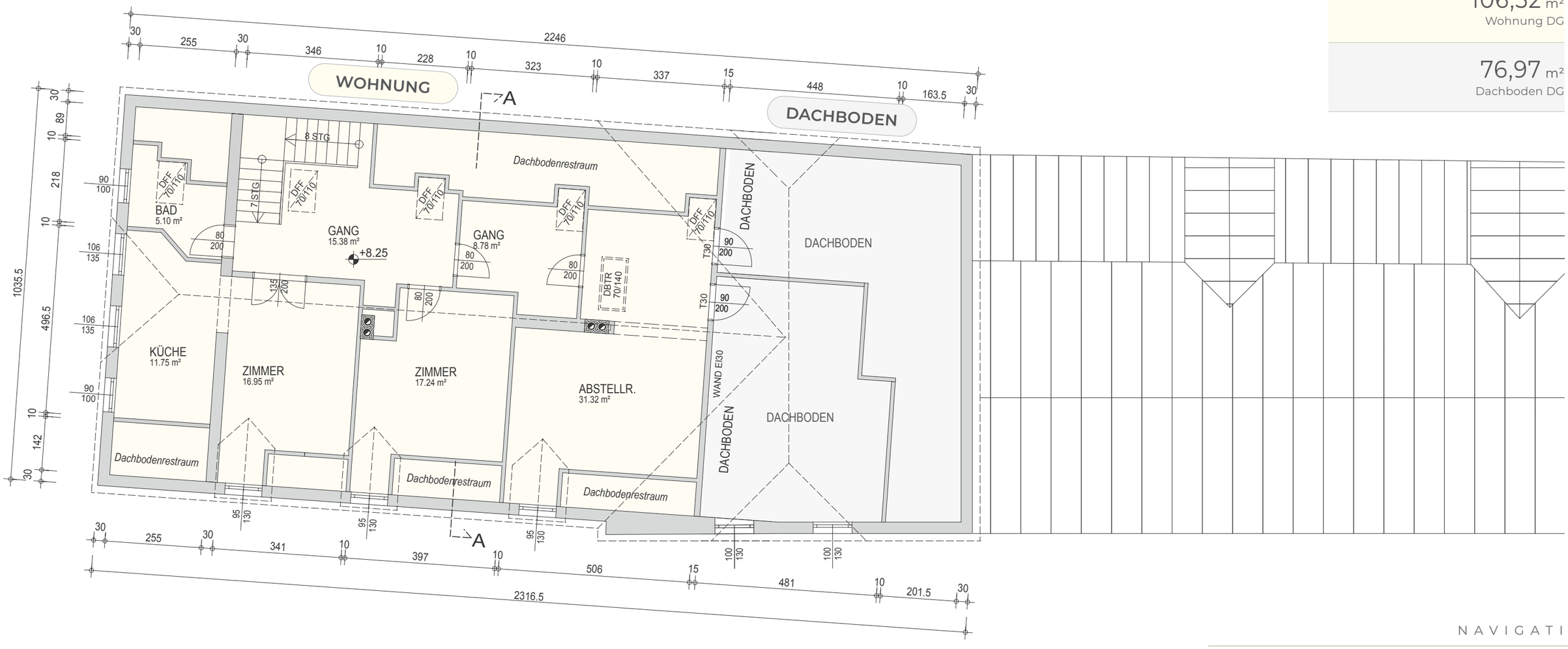
DACHGESCHOSS

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

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

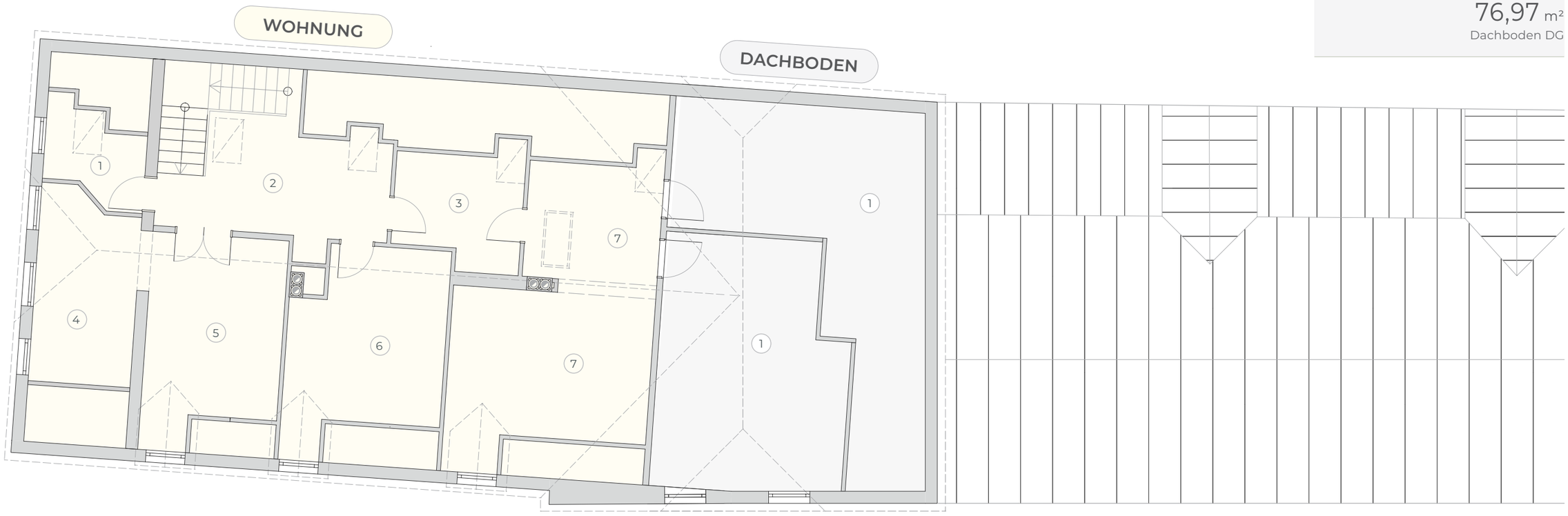
DACHGESCHOSS

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 m²	5	Zimmer	16,95 m²
2	Gang	15,38 m²	6	Zimmer	17,24 m²
3	Gang	8,78 m²	7	Abstellraum	31,32 m²
4	Küche	11,75 m²			

DACHBODEN (DG)

1	2 Bereiche, gesamt	76,97 m²

NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

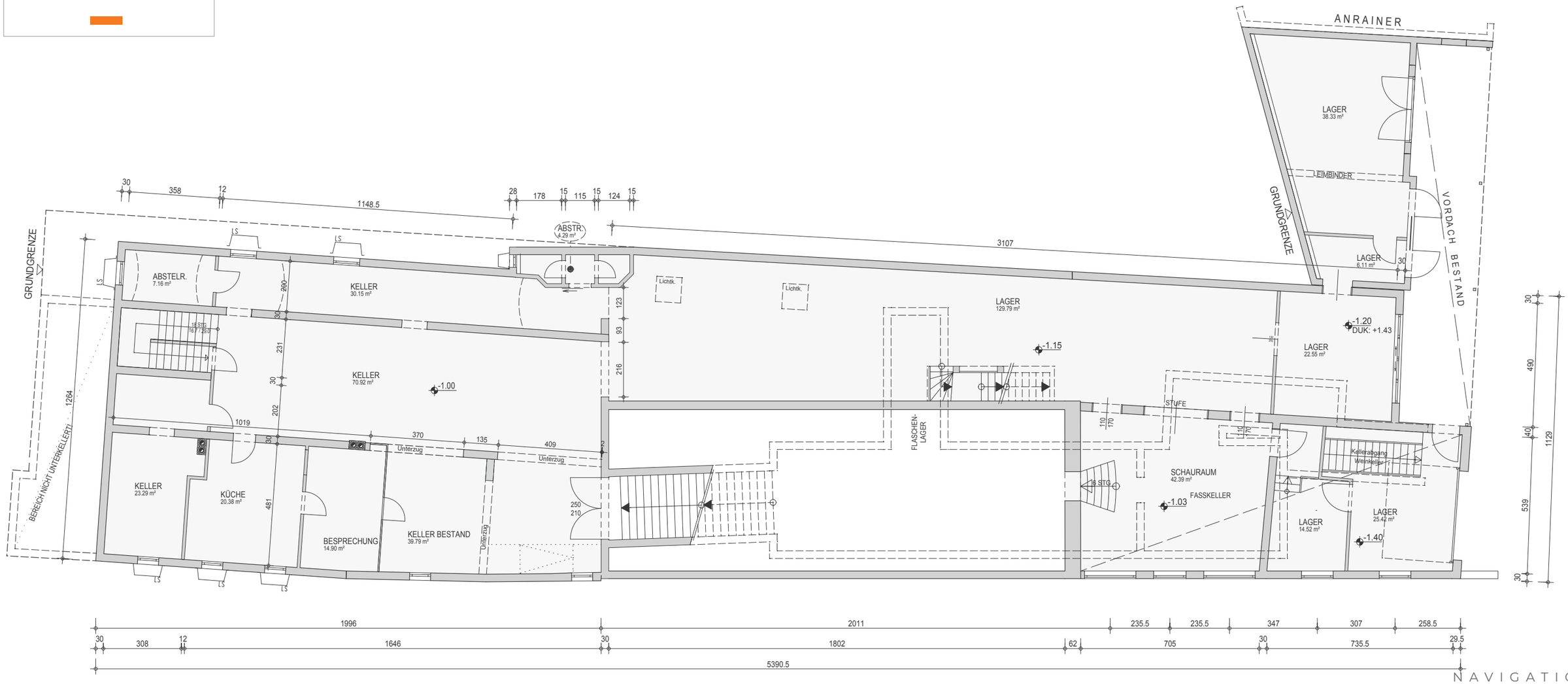
Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

UNTERGESCHOSS

Detaillierte Ansicht

489,99 m²

Nutzfläche



NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

HEILIG
IMMOBILIEN

GEWERBE OBJEKT

MIT WOHNUNGEN
IN LANGENLOIS

EXPOSÉ

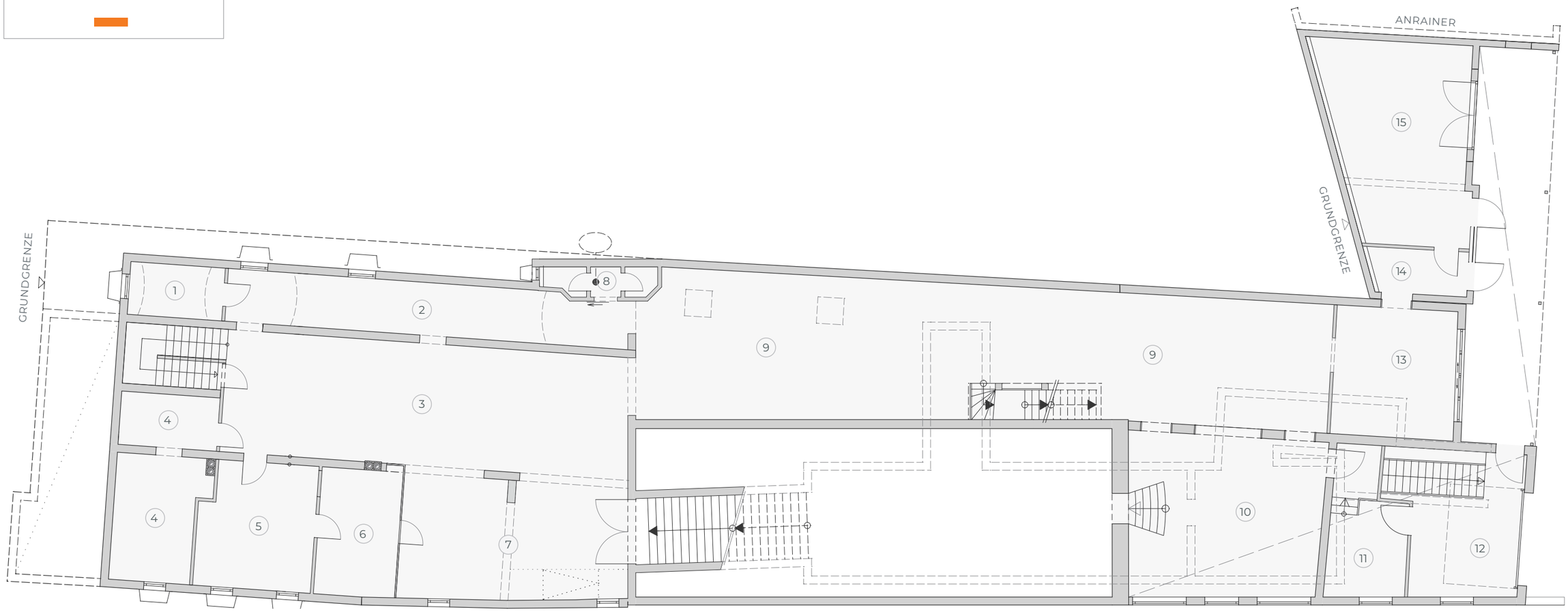
Kamptalstraße 31 - 3550 Langenlois

UNTERGESCHOSS

Reduzierte Ansicht

489,99 m²

Nutzfläche



FLÄCHEN UNTERGESCHOSS (UG)

1	Abstellraum	7,16 m²
2	Keller	30,15 m²
3	Keller	70,92 m²
4	Keller	23,29 m²
5	Küche	20,30 m²
6	Besprechungsraum	14,90 m²

7	Keller Bestand	39,79 m²
8	Abstellraum	4,29 m²
9	Lager	129,79 m²
10	Schauraum	42,39 m²
11	Lager	14,52 m²
12	Lager	25,42 m²

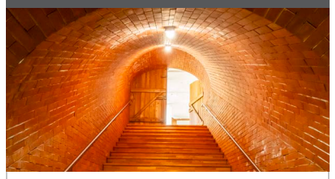
13	Lager	22,55 m²
14	Lager	6,11 m²
15	Lager	38,33 m²

NAVIGATION

EG | OG | DG | UG

Detaillierte Ansicht | Reduzierte Ansicht

HEILIG IMMOBILIEN



GEWERBE OBJEKT

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:

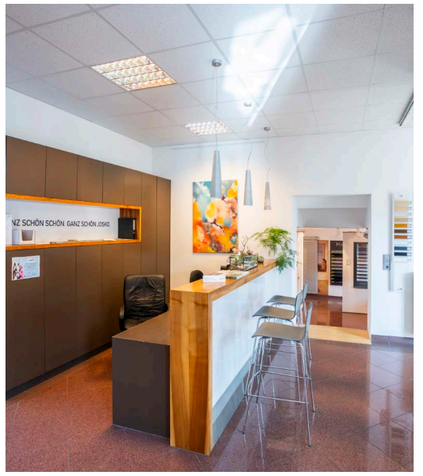
Grundbucheintragungsgebühr:
1,1 % des Kaufpreises

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: 240168 p · 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.