

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2031  
3550 Langenlois

### MEHRGENERATIONENHAUS MIT VIELEN PLATZMÖGLICHKEITEN!

Wohnfläche	201,65 m <sup>2</sup>	fGEE	3,72
Grundfläche	423,00 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	256,3
Kaufpreis	460.000,- €		

## OBJEKTBECHREIBUNG

**Dieses großzügige, ehemalige Winzerhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenhaus.**

Neben dem Haupthaus stehen auch ehemalige Produktionsräume und eine Dachgeschosswohnung zur Verfügung – perfekt, um Wohnen und Arbeiten flexibel zu verbinden.

Die Immobilie vereint traditionellen Charme mit außergewöhnlich viel Platz.

Das Anwesen umfasst neben dem Haupthaus weitere Gebäude und frühere Arbeitsbereiche, die über den Innenhof befahrbar sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Liegenschaft gliedert sich in:

**Haupthaus (ehem. Winzerhaus)** mit Innenhof

**EG (ca. 50,26 m<sup>2</sup>):** Vorraum, Bad mit Dusche/WC, Wohnküche mit Speis, Zugang zum Gewölbekeller

**OG (ca. 71,39 m<sup>2</sup>):** Gang, Kabinett, Vorraum, 3 Zimmer, Dachboden-Zugang

Fenster (1999), Dach (1989)

Energiekennzahlen: HWB 256,3, fGEE 3,72

### **Brennerei & Produktionsbereich**

ca. 88 m<sup>2</sup> Lager & Technikraum mit Heizung/Wärmepumpe

ca. 98 m<sup>2</sup> weiterer Lagerraum/Keller

### **Dachgeschosswohnung (ca. 80 m<sup>2</sup>)**

ideal als Gäste/Dienstwohnung oder Büro

offener Wohn-Essbereich mit Kachelofen, Breitschopf-Küche mit Einbaugeräten, Schlafzimmer, Büro, Schrankraum, Bad & WC

Energiekennzahlen: HWB 82,3, fGEE 0,98

**Stadel** mit ausreichend Lagermöglichkeiten, elektrisch betriebenes Hörmann-Tor

### **Anschlüsse & Technik:**

Ortswasser, Kanal, Strom, Gas, Gastherme, ID Wärmepumpe, Photovoltaik

**Gesamtgrund:** ca. 423 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 460.000,--

inkl. ca. € 13.000,-- Wohnbauförderung (Stand 31.12.2023)

**Bei Bedarf kann das angrenzende Grundstück 711 m<sup>2</sup> mit Stadl/Unterstellfläche und eigener Zufahrt erworben werden – Details unter Objektnr. 1968.**

Beziehbar nach Vereinbarung!

Langenlois – eine historische Weinstadt mit Charme. Geprägt vom Weinbau bietet die Stadt eine einzigartige Mischung aus romantischen Kellergassen, sanften Weinbergen und gepflegten Gärten – ideal zum Spazieren, Verweilen und Genießen. In wenigen Gehminuten erreichbar: das neue Restaurant Kühstein.Haus, Gärtnerei Krenner, Nikolauskirche, Kinderspielplatz und mehr.

Kinderbetreuung, Schulen sowie gute Bus- und Bahnverbindungen machen Langenlois besonders familienfreundlich.

**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

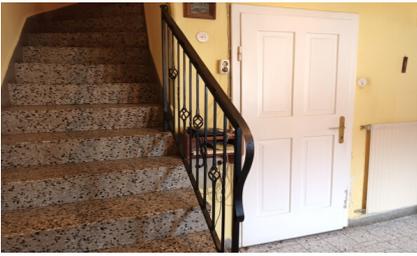
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

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

## FOTOS





Brennerei



Produktions-  
und Arbeitsbereich



Dachgeschoßwohnung



## 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/i/2031>

