

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 1968
3550 Langenlois

PERFEKTE GELEGENHEIT IHREN ARBEITS- UND WOHNTRAUM ZU VERWIRKLICHEN!

Wohnfläche	201,65 m ²	fGEE	3,72
Grundfläche	1.134,00 m ²	HWB (kWh/qma)	256,3
Kaufpreis	549.000,- €		

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!

Ebenso kann die Liegenschaft nach Bedarf geteilt werden - siehe Objektnummer 2031!

Diese 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

Heizung: Gastherme
ID Wärmepumpe
Photovoltaikanlage

Kaufpreis: € 549.000,--
inkl. offener Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 11.500,-- (Stand 31.12.2024)

Anschlüsse: Ortswasser, Kanal, Strom, Gas
Gesamtgrund: 1.134 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, Kabarets, 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.

Fußläufig erreichbar sind das neue Restaurant Kuhhaus, Gärtnerei Krenner, Nikolauskirche, Kinderspielplatz und vieles mehr.

Vorhandene Kinderbetreuungen, 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

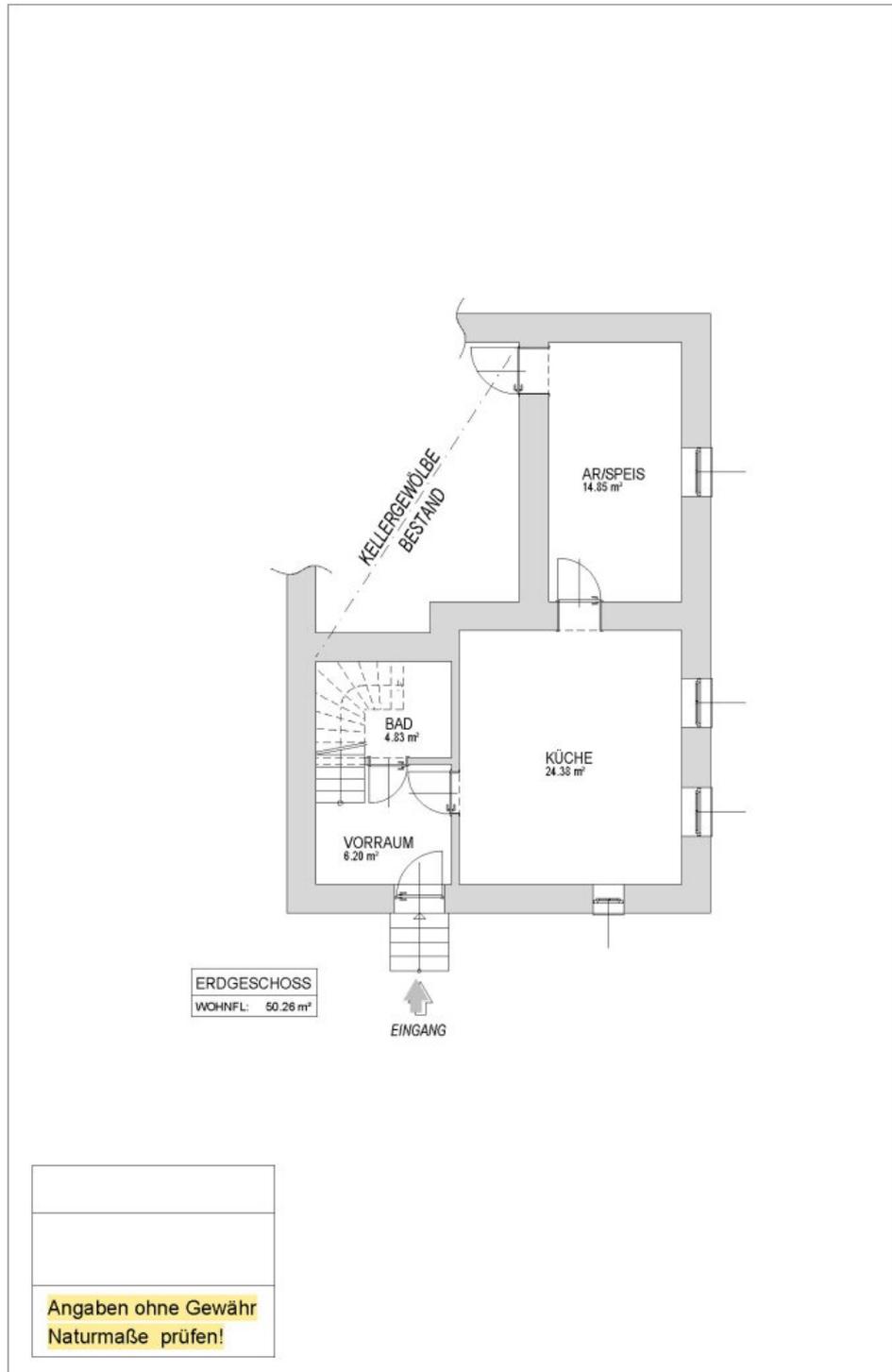
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

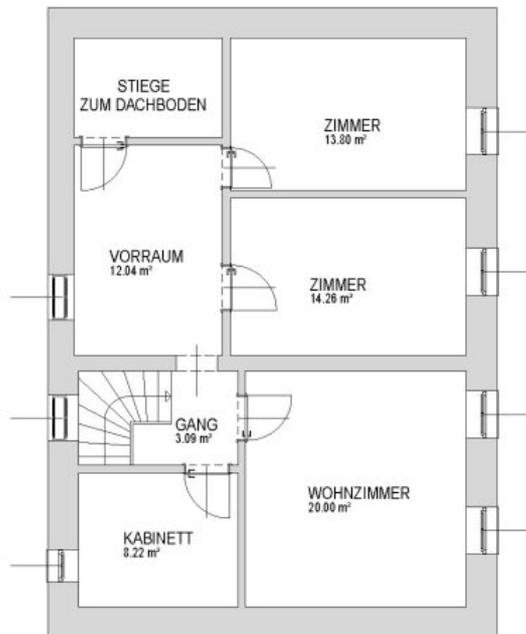
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

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

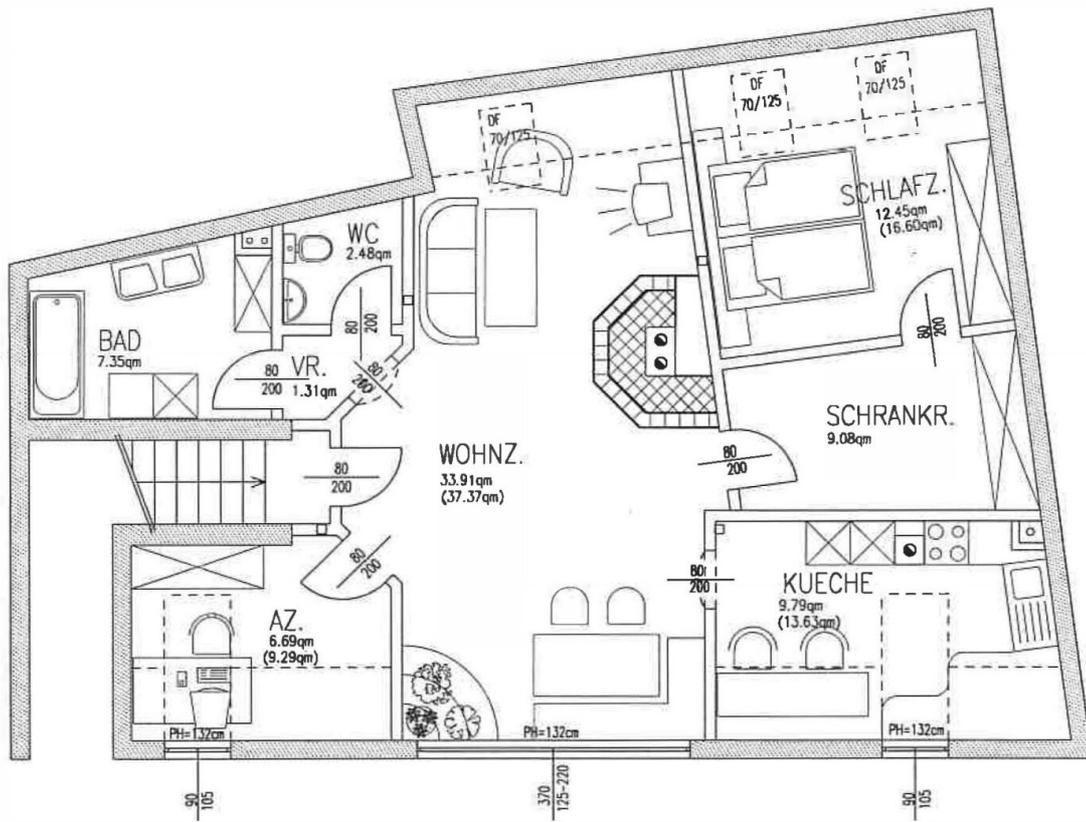
GRUNDRISS





OBERGESCHOSS
WOHNFL. 71.39 m²

Angaben ohne Gewähr
Naturmaße prüfen!



FOTOS



Ehemaliges
Winzerhaus



Produktions-
und Arbeitsbereich



Dachgeschoßwohnung



Stadel, überdachte
Lager- und Stellflächen



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/1968>

