



#0001007946

## RARITÄT: EHEMALIGES WINZERHAUS MIT JEDER MENGE WOHNRAUM ALS IHR ZUKÜNFTIGES TRAUMHAUS

3550 Langenlois



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 200,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Wenn Sie auf der Suche nach einer echten Rarität in der Stadt Langenlois sind, dennoch auf eine gute Anbindung nach Wien, Krems oder St. Pölten nicht verzichten wollen, dann freut es mich, Ihnen dieses ehemalige Winzerhaus mit Weinkeller, Nebengebäude, Lagerräumlichkeiten auf einem gesamt als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmeten Grundstück sowie hauseigenen Weinkeller mitten in Langenlois präsentieren zu dürfen.

Man betritt das, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus über einen großzügigen Eingangsbereich mit einem offenen Wintergarten, welcher gemeinsam mit einem herrlichen Kaminzimmer eine unglaublich heimelige Wohnatmosphäre bietet.

Die von den aktuellen Eigentümern bewohnte Liegenschaft bietet die Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten, wurde zuletzt also großzügiges Einfamilienhaus genutzt und bietet neben dem Wintergarten im Erdgeschoss eine stilvolle Küche im Landhausstil mit hochwertigen, neuen Markengeräten und integriertem Essbereich, den mehr als großzügigen und geschmackvollen Wohnbereich, das Schlafzimmer, eine Speis, sowie ein Badezimmer und ein WC.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist das liebevoll ausgebaute Dachgeschoss mit einem großzügigen, offenen Schlafbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer samt Arbeitsbereich sowie einem modernen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und ein WC.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer modernen, kostengünstigen Infrarotheizung in Kombination mit einem traditionsreichen Kachelofen und einem modernen, programmierbaren Pelletsofen. Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt, so gut wie alles wurde in den letzten Jahren erneuert und modernisiert, um heutigen Wohnbedürfnissen vollauf zu genügen.

Die Rahmenbedingungen für Personen auf der Suche nach viel Platz und Stauraum sind durch ein großes Nebengebäude sowie den hauseigenen Weinkeller mit angrenzendem Stüberl und Vinothek bestens gegeben.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, denn Liegenschaften wie jene sind in einer Stadt eine echte Seltenheit und wechseln kaum den Eigentümer.

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieses einmaligen Winzerhauses übermitteln zu dürfen!



Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1982, ca. 1997
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	22.09.1998
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Pellets, Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	200,70 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 391 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	22.12.2021
Gültig bis	21.12.2031
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	93,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,52
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	3
Terrassen	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

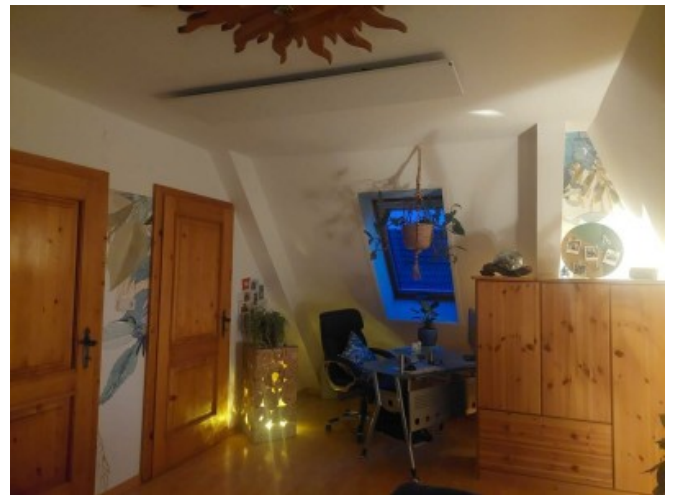
Langenlois, wo alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs erfüllt werden. Im Ort selbst sind Heurige und Weingüter der Region als touristische Attraktion vorhanden. Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Langenlois ist ein äußerst beliebter und repräsentativer Wohnort, welcher alles bietet, profitiert zusätzlich durch die unmittelbare Nähe zu Krems. Der direkte Bahnanschluss in Langenlois stellt somit auch gute Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung St. Pölten, Tulln und Wien sicher. Weiters bestehen durch den einige Kilometer entfernten Anschluss an die S5 beste Verkehrsanbindungen nach St. Pölten, Tulln und Wien.



GALERIE















**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**Raiffeisen Immobilien**

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN**

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
📧 peter.felhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem überregionalen Netzwerk
  - Internat & Priv.
  - Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
  - Fremdkunden
  - Verkaufstouren

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Villen
- Eigentumswohnungen
- Baugebietchen
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlagen und Gewerbeobjekten

Schicken Sie auf Profis und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITLEISTUNGSFRAGE WIRD NIEMAL ERFOLGLOS FALLEN VERKAUF ODER VERMIETUNG VERBÜRDET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungstermin!

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.felhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS ANRUFGEHTÜRME SCHAUTUM!**

LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

