



#0001010069

**GESCHICHTSTRÄCHTIGE KAMPTALVILLA MIT
ATEMBERAUBENDEM AUSBLICK, BAULANDRESERVE UND VIEL
POTENTIAL HINSICHTLICH SANIERUNG IN AUSSICHTSLAGE**

3561 Zöbing



Purchase price: 850.000,00 €

Living Area: 329,00 m²

Rooms: 11



YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Diese sanierungsbedürftige Kamptalvilla könnte Sie begeistern!

Umgeben von Natur in erhabener Wohnlage mit atemberaubender Aussicht in Zöbing bei Langenlois, absolut ruhig gelegen und doch mit hervorragender Infrastruktur unweit der Stadt, besticht diese unbestritten einzigartige Kamptalvilla durch seine sonnige Lage mit geschlossenem Innenhof und einem gut dimensionierten Garten inklusive atemberaubendem Rundum- und Fernblick sowie großer Baulandreserve.

Zuletzt wurde die Gesamtliegenschaft als großzügiger Zweitwohnsitz bewohnt, die aktuellen Eigentümer haben die Liegenschaft die letzten Jahre nicht genutzt, somit gab es einen längeren Leerstand und verlangt vor Bezug nach viel handwerklichem Geschick und Investitionen, um der außergewöhnlichen Wohnlage und heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Alles in allem bietet die charakterstarke Liegenschaft unglaublich viel Potential und ist nach einer umfassenden Sanierung unbestritten ein wahres Schmuckstück, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen könnte.

Über einen stilvollen Hauseingang erreichen Sie das Foyer dieser beeindruckenden Liegenschaft. Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer 11 Zimmer, zwei Bäder sowie zwei WC's zur Verfügung. Zusätzlichen Wohnraum bietet ein separater, über den geschlossenen Innenhof erreichbarer Gebäudeteil in Form einer Einliegerwohnung oder als Sommerküche, alternativ als Büro nutzbar.

Vervollständigt wird das reichhaltige Raumangebot durch diverse Nebengebäude sowie einen imposanten Felsenkeller, als Weinkeller genutzt.



Bislang wurde die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung, teilweise durch eine Elektroheizung beheizt.

Der im geschützten Innenhof bzw. seitlich der Liegenschaft gelegene Gartenbereich befindet sich in gepflegtem Zustand, der imposante, große Garten mit herrlichem Fernblick und ehemaligem Pool lädt zu herrlichen Grillnachmittagen und herrlichen Sonnenstunden oder bietet unzählige Möglichkeiten für eine weitere Bebauung, wonach die Liegenschaft durchaus für Bauträger ein interessantes Investment darstellen könnte.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliche Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser stiltypischen Liegenschaft machen zu können und möglicherweise schon bald ein paar herrliche Grillnachmittage mit Freunden oder Ihrer Familie im eigenen Garten zu verbringen.

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.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment House, Villa, House: Other, Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 1593
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	23.06.2016
Valid until	22.06.2026
HWB-Value (KWh/m ² /a)	236,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,69
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	11
Bathrooms	3
Toilets	3



Terraces

2

AREAS

Living Area

ca. 329 sqm

Base Area

2.552,00 sqm





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	850.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	850.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

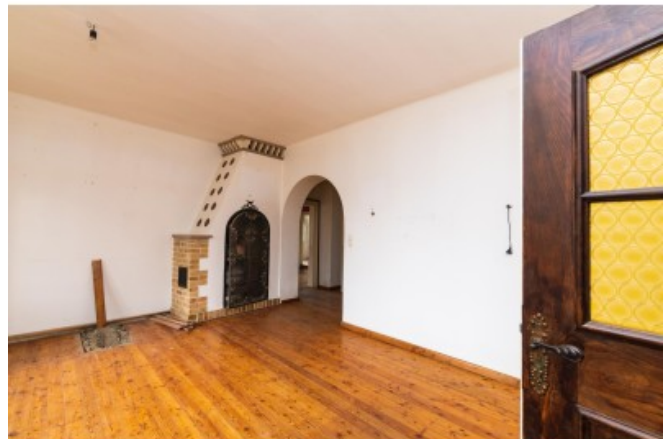
Dieses Anwesen liegt in einer äußerst beliebten, erhöhten Wohnlage von Zöbing am Kamp bei Langenlois im Bezirk Krems-Land. Zöbing bzw. Langenlois ist eine aufgrund seiner zentralen Lage sowie der sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Wien, Krems und St. Pölten durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss an die S5 sehr beliebte Wohngegend.

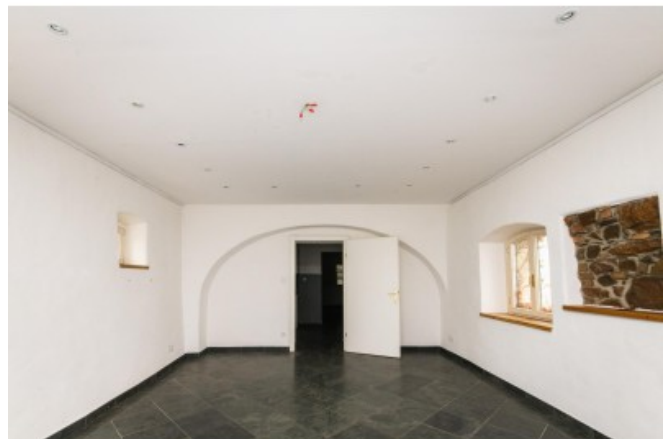
Langenlois, wo alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs erfüllt werden. Im Ort selbst sind Heurige und Weingüter der Region als touristische Attraktion vorhanden. Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle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

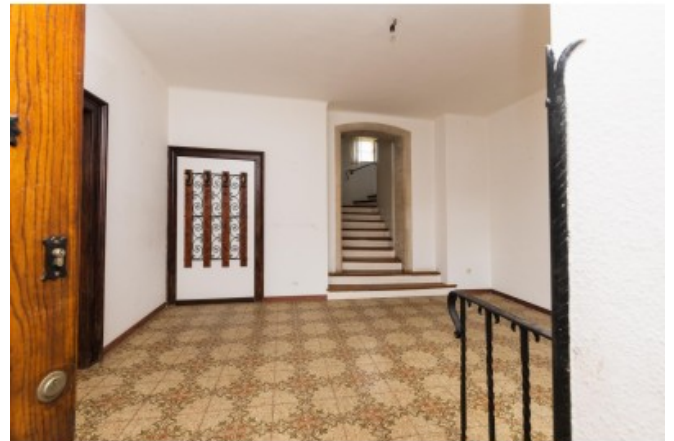


GALLERY









"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler
☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewertung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung



[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

