

## **Einzigartige Liegenschaft in der Wachau | Ausgebautes Weinkeller-Loft mit WOW-Faktor**



**Objektnummer: 36459**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3495 Rohrendorf bei Krems
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35





























## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Objekt in einzigartiger Lage? Sie lieben den Weinbau und das Flair einer Kellergasse? Dann bietet diese in der traditionsreichen Rohrendorfer Kellergasse gelegene Liegenschaft die perfekte Basis für Ihre Pläne! Dieses einzigartige Objekt für Liebhaber wird Sie begeistern!

### **Beschreibung:**

Das im Jahr 2012 neu errichtete Gebäude verbindet traditionsreiche Geschichte mit modernem Lifestyle. Tauchen Sie ein in dieses phänomenale Weinkeller-Loft mit einzigartigem Flair!

Auf 115 m<sup>2</sup> finden Sie folgende Räumlichkeiten:

- Offene Wohnküche mit lichtdurchflutetem Essbereich
- Angrenzendes Wohnzimmer mit idyllischem Schwebenofen und
- Tischler-Galerie mit Schlafbereich
- Abstellraum (vormals Küche)
- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- Separates WC
- Lagerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) inkl. Waschmaschinenanschluss

Das absolute Highlight - neben der zum Dachstuhl hin offenen Räumlichkeiten (Deckenhöhe ca. 7 m!) - ist Zweifels ohne die über die innenliegende Treppe zu begehende ostseitig orientierte Dachterrasse mit Pergola.

Die Topausstattung wie Fußbodenheizung und Schwedenofen, Glasschiebeelemente, keramische Bodenbeläge, Aluminium-Glaskonstruktionen (Fassade), Holz-Alufenster mit Isolierverglasung - um nur einige Ausstattungsmerkmale zu nennen - zeugt von Perfektionismus und leidenschaftlicher Hingabe.

Selbstverständlich ist dieser Wohntraum an Ortswasser sowie Ortskanal angeschlossen. Stellflächen für zwei Autos stehen auf Eigengrund zur Verfügung. Selbst die Gestaltung einer kleinen Grünfläche - nach entsprechender Terrassenausbildung am Hang - ist bereits umgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen Flächenwidmung "Grüngürtel-Weinbauterrasse" und "Grünland Land- und Forstwirtschaft" (beide innerliegend im Naturschutzgebiet Natura 2000) ist die Begründung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes leider NICHT möglich.

Ob für Ihre private Wohnnutzung oder als repräsentatives Präsentationsobjekt - diese Liegenschaft eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten!

Ihre Neugierde wurde geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Eckdaten:**

Grundstück: ca. 802 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Zufahrt: öffentliches Gut

Zustand: sehr gut

KFZ-Stellplatz: 2 Stk.

Zimmer: 2

Bad: 1

WC: 1

Erbaut: 2012

Beziehbar ab: nach Absprache

Widmung: Glf; Ggü-WeBT

Strom: vorhanden

Abwasserkanal: vorhanden

Starkstrom: vorhanden

Wasser: vorhanden

Internet: vorhanden

Klasse HWB: C

HWB: 82

Heizung: Fußbodenheizung & Schwedenofen

Küche: Einbauküche vollausgestattet

#### **Kosten:**

Kaufpreis: auf Anfrage

*Kaufnebenkosten*

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,10%

#### **Lage:**

In einer traditionsreichen Adresse am Fuße der Weingärten in Rohrendorf bei Krems, hat diese Lage das Prädikat lebenswert verdient. Die harmonische Symbiose aus urbanem Wohnraum in Verbindung mit vitaler Natur ist das Aushängeschild der beliebten Kellergassen. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 60 Minuten die Wiener Innenstadt, in 10 Minuten Krems und in 30 Minuten St. Pölten. Die nächsten Nahversorger sind in direkter Nachbarschaft in Krems erreichbar. Die Bahnstation Rohrendorf ist in 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision

errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Termine sehr gerne nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben** (Name, Adresse, Telefon, Email) vereinbart werden. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen / Unterlagen des Objektes.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap