

**Besondere Gelegenheit! - Weinkeller, Winzerhaus nur 40  
Min. vor Wien, am Wagram. - Idyllische Naturlage mit  
eigenem Weingarten.**



**Objektnummer: 652**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3483 Feuersbrunn
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Moritz Höslinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 217 16 78

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























## Objektbeschreibung

Diese liebevolle und außergewöhnliche Liegenschaft besteht aus einem Winzerhaus mit großem historischen Gewölbe-Weinkeller (1687) sowie einem eigenen Weingarten.

Hier bieten sich individuelle Möglichkeiten zur Renovierung und Nutzung in einer beliebten Lage am Wagram. Der Weingarten ist aktuell verpachtet.

### ***Die Vorteile dieses Weingartens auf einen Blick:***

- Herrliche Lage in einem Weinbaugebiet zwischen Krems und Wien.
- Mehrere Heurigen fußläufig bestens erreichbar (< 500m).
- Liebevolles Winzerhaus mit großem Gewölbekeller.
- Historische gut erhaltene Kellersubstanz aus 1687.
- Presshaus mit Nebenflächen, insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Weitere ca. 100 m<sup>2</sup> Kellerflächen.
- Diverse Geräte, Fässer und Tanks inklusive.
- Großes Potential zur Sanierung und eigenen Gestaltung.
- Ca. 2.000 m<sup>2</sup> Weingarten, aktuell verpachtet.

### **DAS WINZERHAUS.**

Das Haus verfügt aktuell über schätzungsweise 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen.

Hinzu kommen die umfassenden Flächen des Weinkellers.

Das Haus verfügt über Arbeitsbereiche, untere anderem mit einer Presse und mehreren Tanks.

Weiters gibt es zwei "Stüberl" mit einmal rund 10 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und ca. 25 m<sup>2</sup> im Obergeschoß.

Die weiteren Arbeitsbereiche kommen auf rund 50 m<sup>2</sup> sowie ein Nebenraum mit weiterem Tank und ca. 15 m<sup>2</sup> Nebenfläche.

(Zum aktuellen historischen Bestand liegen keine genauen Pläne vor.)

Vom Hauptbereich ist der Zugang zu dem umfassenden Gewölbe-Weinkeller mit mehreren Röhren gegeben.

## **DIE BAULICHKEIT UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus und der Keller wurden ursprünglich um 1687 errichtet.

Bei dem Bestand und dem Keller handelt es sich um Ziegel-Massiv-Bauweise.

Das Haus war bis vor ca. 13 Jahren in Verwendung und ist aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand.

So bietet sich großes Potential zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen und Wünschen.

Die Stüberl sind zum Teil möbliert und werden inklusive dieser Einrichtung verkauft.

Weiters sind alle Arbeitsgeräte, wie auch die Presse, diverse Tanks und Fässer inklusive.

Die Holzfässer haben ein Volumen zwischen rund 400 und 6.500 Liter.

Zur Beheizung ist ein Holzofen vorhanden. Weiters sind Wasser- und Strom-Anschlüsse gegeben.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken mit einem Flächenausmaß von zusammen

2.140 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Der Weingarten im Ausmaß von rund 2.000 m<sup>2</sup> ist aktuell verpachtet.

Die Grundstücke haben laut Flächenwidmung zu einem kleineren Teil die Widmung "Gke (Kellergassen)" sowie zum Rest "Gfrei-NW (Freihalteflächen)".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

[m.hoeslinger@aktivit.org](mailto:m.hoeslinger@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap