Großartige Investitionsgelegenheit Weingut mit Weingärten / Buschenschank / Fischzucht in traumhafter Aussichtslage

Objektnummer: 123

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Weinbau
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.108,15 m²
Bäder:	3
WC:	12
Terrassen:	1

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

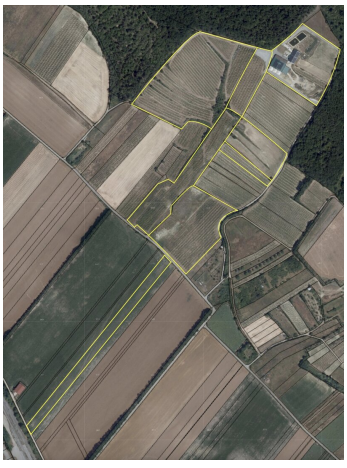
Ihr Ansprechpartner

Dieter Marker

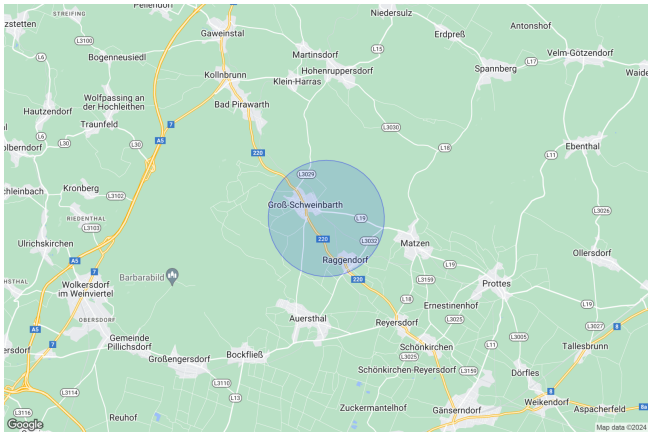
Marker Immobilien GmbH
Universitätsring 12 / 21
1010 Wien

T +43 664 3134681
H +43 664 3134681

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



GRÜNER VELTLINER
WEINVIERTEL DAC
RESERVE


Niedersulz
Antonshof
Erdpreß
Gaweinstal
Martinsdorf
Velm-Götzendorf
Spannberg
Kollnbrunn
Hohenruppersdorf
Klein-Harras
Bad Pirawarth
Wolfpassing an der Hochleithen
Hautzendorf
Traunfeld
Ebenthal
Kronberg
Groß-Schweinbarth
Ulrichskirchen
Matzen
Ollersdorf
Raggendorf
Barbarabild
Wolkersdorf im Weinviertel
Prottes
Ernestinenhof
Auersthal
Reyersdorf
Gemeinde Pillichsdorf
Großengersdorf
Bockfließ
Schönkirchen
Tallesbrunn
Schönkirchen-Reyersdorf
Dörfles
Weikendorf
Aspacherfeld
Zuckermantelhof
Gänserndorf
Reuhof
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine seltene Investitionsgelegenheit in traumhafter Aussichtslage im Herzen des Weinviertels. Das Ensemble umfasst auf einer **Gesamtfläche von ca. 119.000 m² Eigengrund und zusätzlichen 11,4 ha Pachtfläche** einen bis vor kurzem geöffneten und hochwertig ausgestatteten **Buschenschank** mit dazugehörigem **Weinbaubetrieb** und **19,7 ha Weingärten** (15,9 ha Weingärten, 3,8 ha Grünbrache) sowie die technisch auf dem letzten Stand stehende **Kreislauffischzuchtanlage** mit Indoor-Becken sowie Außnenteichen. Eine eigene **Kläranlage** mit Schaltwarte komplettieren dieses umfassende Angebot.

Das im Jahr 2018 fertiggestellte Hauptgebäude des Weinbaubetriebes mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 2.365 m²** beinhaltet im Erdgeschoss neben den großzügigen **Gasträumen mit Schank**, der **vollausgestatteten Gastroküche** und der eigenen **Backstube** eine imposante, ca. **309 m² große Sonnenterrasse**.

Im 1. Untergeschoss, das zu einem Teil der Weinverarbeitung dient, befinden sich ein weiterer großer **Verkostungs- bzw. Veranstaltungsraum** mit kleiner **Bar** und einer vollautomatischen **Kegelbahn** sowie **Büroräumlichkeiten** und **Umkleideräume** für Personal und Sportkegler.

Das 2. Untergeschoss beherbergt ausschließlich **Verarbeitungs- und Lagerflächen** für den Weinbau. Sämtliche Geschosse sind mit eigenen Zufahrten ausgestattet - die Weinproduktion wird durch die Anordnung der Geschosse und der Verarbeitungsschritte somit ohne Einsatz von Pumpen bewerkstelligt.

Die **komplette Ausstattung** des Lokals und des gesamten Weinbaubetriebes ist von **höchstem Standard** und im Angebot inkludiert. Diese vielseitige Location ist auch dank der zahlreichen Radwege ein beliebtes Ausflugsziel mit ausgezeichneter Kundenfrequenz (organische, unbezahlte Reichweite von 30.000 Usern auf Facebook).

Durch einen positiven Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Prüfung von Umwidmungsmöglichkeiten auf Weinbau - Tourismus sind die ersten Anstrengungen zur **gastrotauglichen bzw. touristischen Vollnutzung** bereits eingeleitet.

Fakten & Daten

Allgemein:

- **ca. 119.000 m² Gesamtfläche**

- **ca. 11,4 ha Pachtfläche**
- **ca. 3.198 m² Gesamtnutzfläche**
- **ca. 19,7 ha Weinflächen (15,9 ha diverse Rebsorten, 3,8 ha Grünbrache)**
- **Hauptgebäude mit Buschenschank und Weinbaubetrieb - 3 Geschosse mit separaten Zufahrtsmöglichkeiten**
- **Nebengebäude mit Fischzucht - 2 Geschosse**
- **2 großzügige, begehbare Kühllager**
- **Backstube**
- **Meisterschafts-Kegelbahn mit Umkleideräumen**
- **Sozial- & Sanitärräume**
- **Büroräumlichkeiten**
- **Personenaufzug**
- **großer Parkplatz**
- **Wasserwärmepumpe**
- **2 Photovoltaikanlagen mit Gesamtleistung von 80 kWp**

Buschenschank:

- **Gastraum mit 120 Bewirtungsplätzen**
- **große vollausgestattete Schank**
- **ca. 309 m² große südseitige Sonnenterrasse mit XXL Lipowec Sonnenschirmen**
- **großer Verkostungsraum mit Bar für weitere ca. 50 Bewirtungsplätze**
- **vollausgestattete, hochwertige Gastroküche**
- **2 Lüftungen mit je 5.000 m³/h Abzugsleistung für Kochstelle sowie Gastrobereich**
- **Fußbodenheizung**
- **Personenaufzug**
- **Backstube**
- **Sanitärräume**
- **Personalräume**
- **Hochwertige Inneneinrichtung**
- **Computerschankanlagensystem**
- **WBV Kassensystem**

- **Kegelbahn / 4 Bahnen**
- **Omnitronic Musikanlage**
- **Parkplatz**
- **u.v.m.**

Weinbau:

- **ca. 19,7 ha Weingärten (8,3 ha Eigentum / 11,4 ha Pacht) davon**
- **ca. 15,9 ha bewirtschaftet / ca. 3,8 ha Grünbrache**
- **41 Stahltanks mit gesamt 66.695 l Fassungsvermögen**
- **großzügige Verarbeitungs- und Lagerflächen**
- **Bewässerungssystem**
- **Traubenpresse Europress T34**
- **Pasteurisator 300 l/h**
- **Heiz- und Kühlcontainer -30° bis +30°**
- **Sichelmulcher**

- **Massey Ferguson 3660-4F Weingartentraktor**
- **2 Schichtenfilter**
- **Novexx Etikettendrucker**
- **Ettiketiergerät**
- **Container 20'**
- **u.v.m.**

Fischzucht:

- **Bruthaus mit Wasseraufbereitung und ca. 744 m² Nutzfläche**
- **8 Aufzuchtbecken**
- **6 große Zuchtbecken á 50 m³ - gesamt 300 m³**
- **4 kleinere Zuchtbecken á 10 m³**
- **Notstromaggregat**
- **2 Kompressoren für Sauerstoffproduktion**
- **Sauerstoff- & Ozonanlage**

- **Verarbeitungs- und Lagerräume**
- **Kühlanlage**
- **Räuchergerät**
- **2 Karpfenteiche ca. 879 m²**
- **Schachtbrunnen**

Kläranlage

- **Leistung 290 EW**
- **Schaltwarte**
- **wasserrechtliche Bewilligung in Bearbeitung**

Ausstattung

Übermittlung der separaten Ausstattungsliste auf Anfrage.

Lage und Infrastruktur

Die Marktgemeinde Groß-Schweinbarth liegt im Hügelland des Weinviertels zwischen Bad Pirawarth und Gänserndorf im gleichnamigen Bezirk. Die Liegenschaft befindet sich in beliebter und erhöhter Aussichtslage am Rande der Weingärten und bietet an klaren Tagen einen imposanten Fernblick bis zum Schneeberg.

Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Weinviertels ca. **30 Autominuten** von der nördlichen **Wiener Stadtgrenze** entfernt . Die Lage unweit der **A5 Nordautobahn** ermöglicht einen schnellen Transit sowohl Richtung **Bundeshauptstadt Wien** als auch in die Nachbarstaaten Slowakei und Tschechien. Ebenso ist durch die **S1 Richtung Stockerau** und weiter mittels **S5** eine sehr gute Anbindung nach **Stockerau, Krems** und **Sankt Pölten** gegeben.

Sonstiges

Auf Wunsch können wir gerne die umfangreiche Ausstattungsliste übermitteln - eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Unbefristete Pachtverträge mit 3 Jahren Kündigungsfrist für die gepachteten Weingärten. Energieausweis in Bearbeitung.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap