

CHARMANTES STADTHAUS-Ensemble in LANGENLOIS



Objektnummer: 1578/43

Eine Immobilie von Gerhard Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3550 Langenlois
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Garten:	360,00 m ²
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

Ihr Ansprechpartner



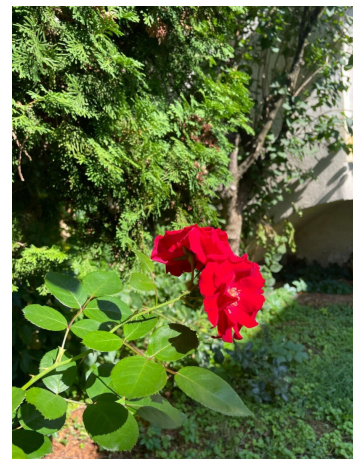
Alexandra Muhm

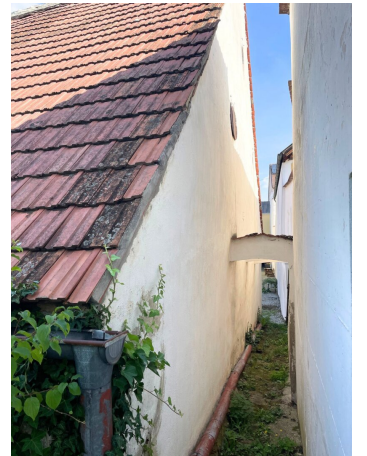
Gerhard Ebner Immobilien
Hauptstraße 22
5141 Moosdorf

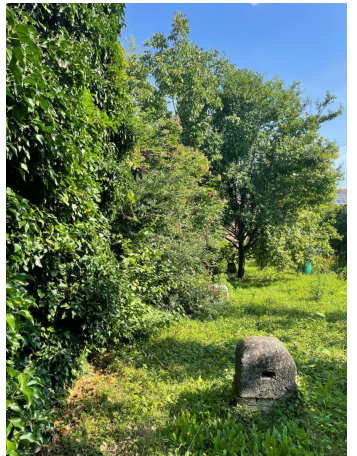
H +43 699 125 899 14

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





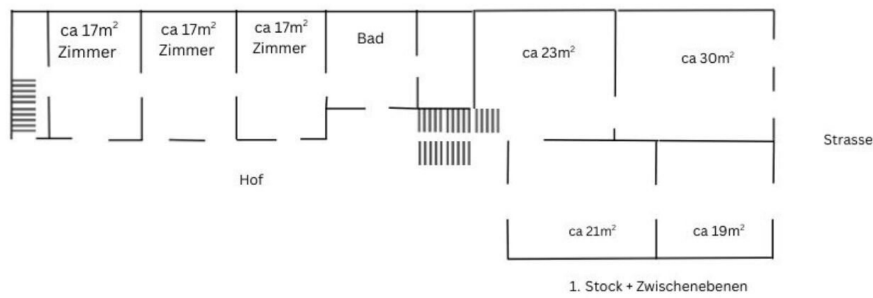




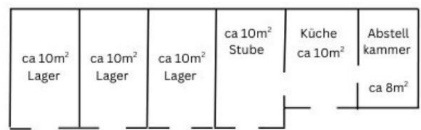




1. Stock



Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Ein Stück Langenloiser Geschichte – Stadthaus-Ensemble mit Seele

Ein Ort, der Geschichten erzählt. Dieses Stadthaus-Ensemble im Herzen von Langenlois wartet auf seine neuen Bewohner. Ein Juwel, umgeben von einem der wenigen noch gut erhaltenen Ensembles der sogenannten „40er-Häuser“, die das historische Stadtbild prägen.

Hinter der schlichten Fassade verbirgt sich eine eigene Welt: ein rund **1.000 m² großes Grundstück** mit zwei historischen Gebäuden – eines aus dem **14. Jahrhundert**, eines aus dem **19. Jahrhundert** – verbunden durch einen **30 Meter langen, gepflasterten Innenhof**, an dessen Ende ein grosses **Stadlgebäude mit alter Weinpresse** steht. Dahinter ein **kleiner verwunschener, ruhiger Garten** mit Altbaumbestand.

Hier trifft Geschichte auf Raum für Neues:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 300 m² /derzeitige ausgebaute Wohnfläche: 170 m²
- **Dachboden:** noch unausgebaut.
- **Großer Stadel** (ca. 10 x 8 m) mit historischer Weinpresse
- **Gewölbekeller** mit alten Holz-Weinfässern
- **Garten** mit Altbaumbestand. uneinsehbar und ruhig – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt

Die Substanz: Ein Fundament für Visionen

Die historische Substanz ist gut erhalten. Um das Ensemble in eine zeitgemäße Nutzung zu führen, ist eine behutsame Revitalisierung nötig – eine einmalige Chance, in dieser gefragten Region modernen Komfort mit historischem Charakter zu verbinden.

Nutzungsideen: Wo Vergangenheit Zukunft wird

Dieses Ensemble lädt zur kreativen Gestaltung ein:

- Mehrgenerationenhaus oder Seniorenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Künstleratelier, Ausstellungsräume, Kulturort
- Hochwertige Wohneinheiten im historischen Rahmen

Warum die Lage so besonders ist

Das Stadthaus steht in einer Straße, die von den charmanten *40er-Häusern* von Langenlois gesäumt wird. Nur wenige dieser Häuser sind heute noch in so gutem Zustand erhalten. Die Kombination aus historischem Umfeld, ruhiger Lage und großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot

Langenlois bietet als größte Weinstadt Österreichs eine außergewöhnliche Lebensqualität, die weit über die Region hinaus geschätzt wird. Eingebettet in die sanften Hügel des Kamptals und nur wenige Kilometer von der UNESCO-Weltkulturerberegion Wachau entfernt, verbindet die Stadt landschaftliche Schönheit mit einem hohen Freizeitwert. Ob Radfahren entlang des Flusses, Wandern durch die Weinberge oder kulturelle Veranstaltungen in der Umgebung – die Auswahl ist vielseitig. Mit dem Loisium, modernen Thermenangeboten und zahlreichen Vinotheken verfügt Langenlois zudem über ein breites Spektrum an Erlebnissen, die Einheimische und Besucher gleichermaßen ansprechen.

Gleichzeitig punktet Langenlois durch seine Nähe zu Krems, wo renommierte Universitäten, Fachhochschulen und Kulturinstitutionen wie die Donau-Universität und die Kunstmeile Krems angesiedelt sind. Die hervorragende Infrastruktur verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit. Zahlreiche Winzerbetriebe, Märkte und Gastronomieangebote machen die Stadt auch kulinarisch zu einem besonderen Ort. Damit vereint Langenlois das Beste aus zwei Welten: ein naturnahes, entsleunigtes Wohnen mit erstklassigen Freizeit- und Bildungsangeboten in unmittelbarer Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap