

## **Uriges Unikat - Presshaus mit Weinkeller unweit von Krems**



**Objektnummer: 2863**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3552 Lengenfeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



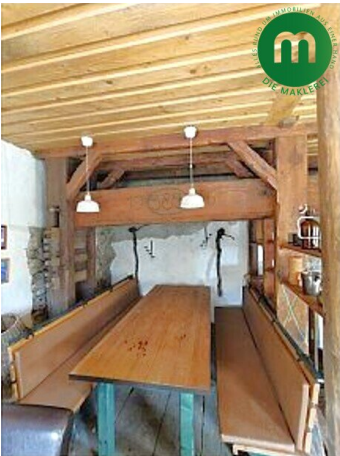
### **Mag. Thomas Ehrenfest**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock  
1040 Wien Wien

T nur E-Mail bitte  
F +43 1 3439520 90

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





















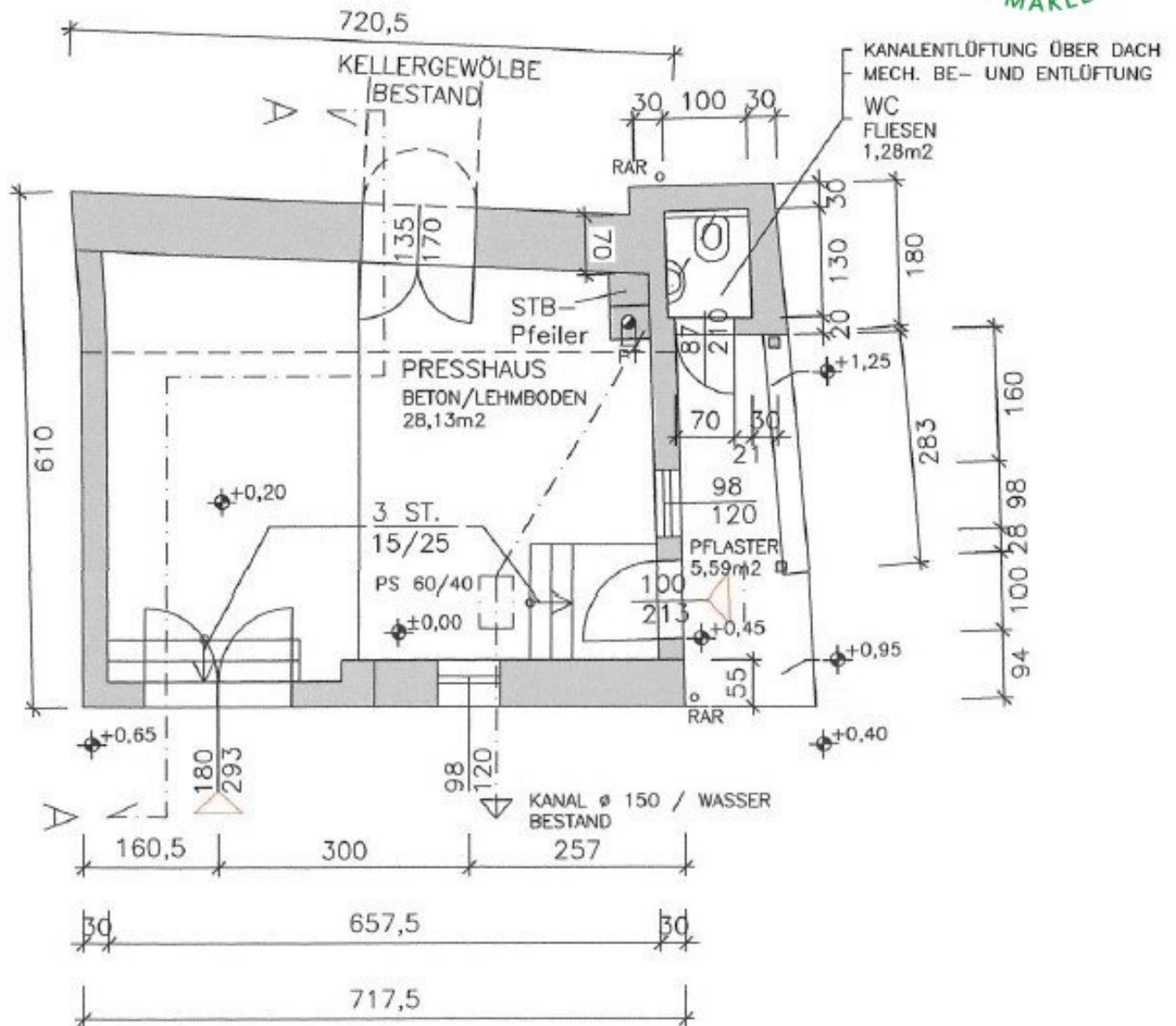








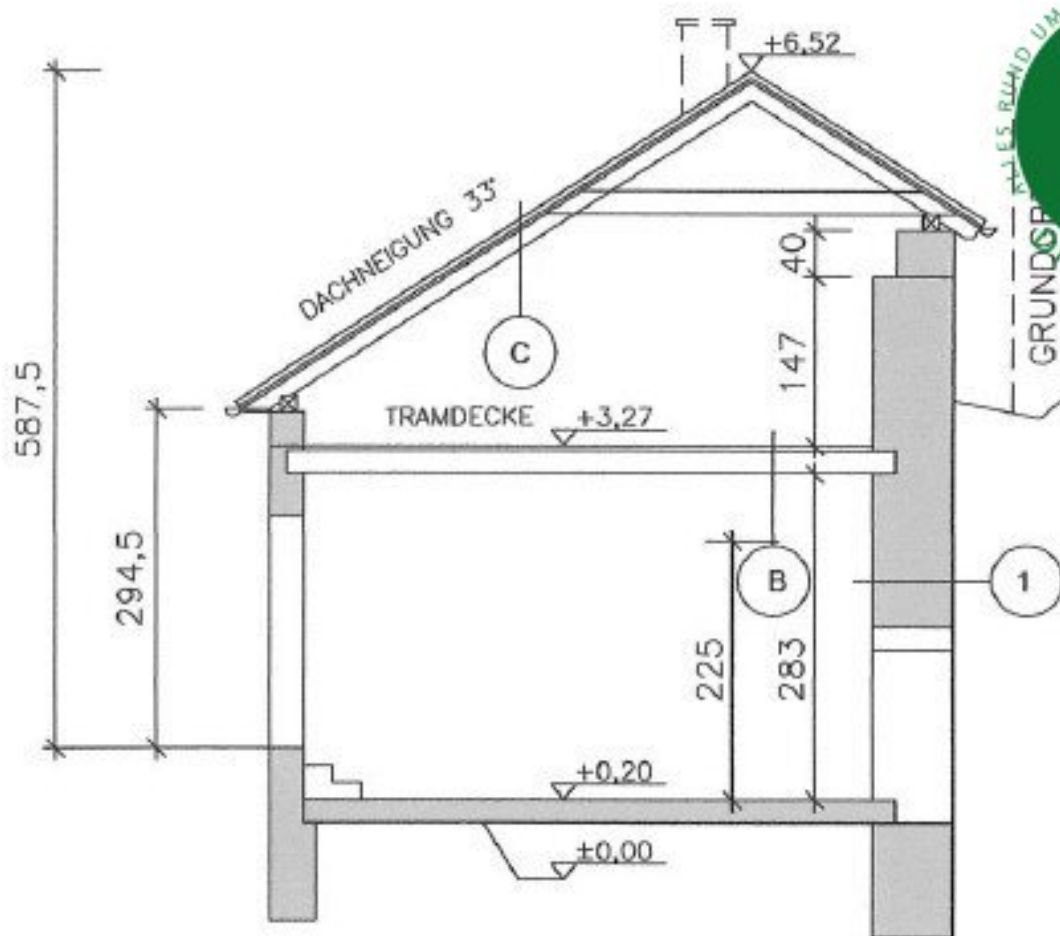




# GRUNDRISS PRESSHAUS

M 1:100



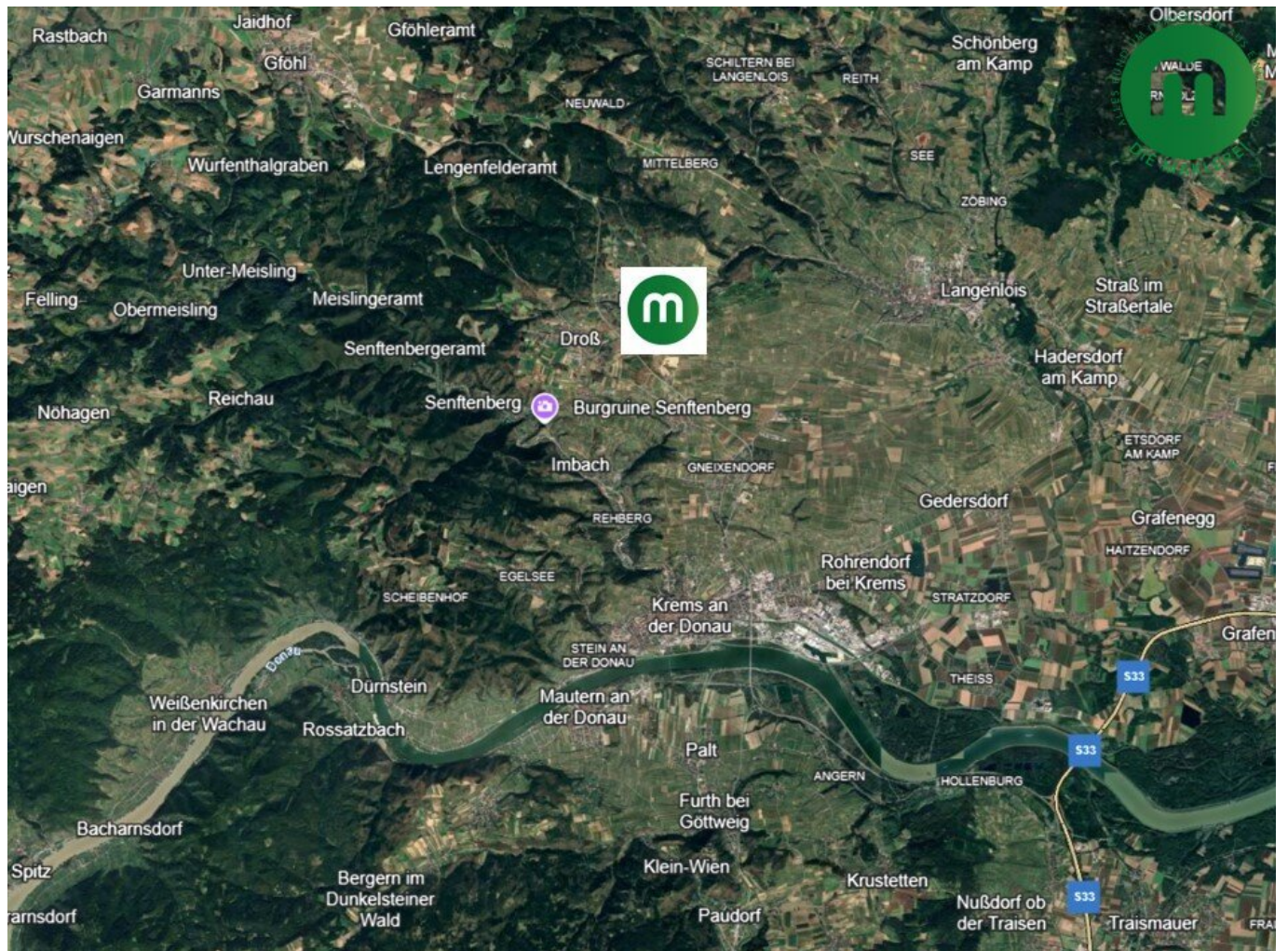


# SCHNITT A-A

M 1:100







## Objektbeschreibung

Inmitten der der **Kellergasse** von Lengenfeld (Bezirk Krems-Land) wartet dieses gepflegte und liebevoll ausgebaute **Presshaus** auf einen neuen Besitzer mit Sinn für das Besondere. Das Gebäude wurde adaptiert und verbindet rustikalen Charme mit gemütlicher Atmosphäre. Ideal für Weinliebhaber, Hobbywinzer oder einfach als Rückzugsort vom stressigen Alltag.

- **Eingangsbereich mit Weinstube („Stüberl“)** mit uriger Holzdecke, traditionellem Mauerwerk und viel Atmosphäre
- **Gemütlicher Sitzbereich** mit Essecke
- **Kleine Küchennische** mit Platz für Kühlgerät, Spüle und Stauraum
- **Großzügiger Gewölbekeller** mit Naturboden
- **Dachboden** mit zusätzlichem Stauraum

### Merkmale:

- Traditionelle Ziegeldeckung, Massivbau
- **Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden**
- Ruhige Lage in einer charmanten, historischen Kellergasse
- WC mit zusätzlicher Wasserentnahmestelle
- **Beheizung via genehmigtem Pellets-Automaten-Ofen**
- kein Hauptwohnsitz möglich – Nutzung als Freizeitimmobilie oder Weinkeller/**Flächenwidmung Grünland-Kellergasse**
- **Grundstücksfläche 54 m<sup>2</sup>; verbaute Fläche 46 m<sup>2</sup>**

### Lage:

Das Presshaus liegt am Rand der Weingemeinde Lengenfeld, eingebettet zwischen sanften Hügeln und Weinbergen. Die Gegend ist bekannt für ihre hervorragenden Weine und das



entspannte Lebensgefühl. **Krems an der Donau ist in ca. 10 Autominuten erreichbar.**

**derzeitige Nebenkosten:**

Kanal und Wasser: 4x jährlich € 53,15

-----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap