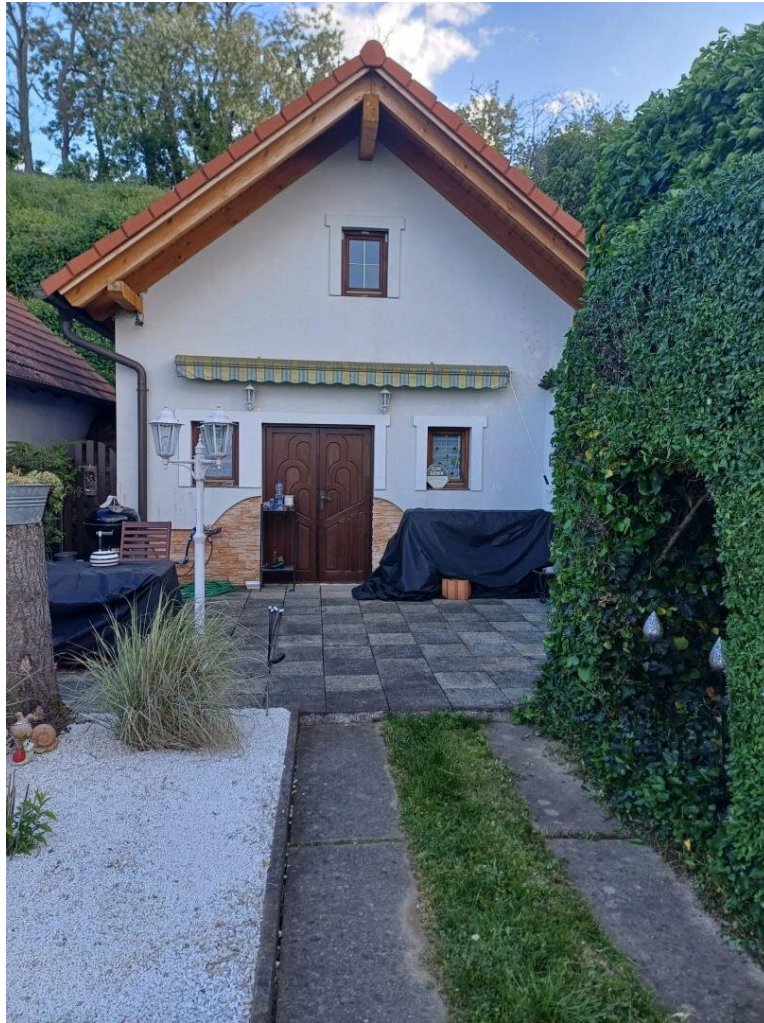


**Charmanter Weinkeller mit Terrasse, Laube und Garten –  
Rückzugsort in ruhiger Dorfrandlage auf 650m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße;**



Weinkeller

**Objektnummer: 1754/64**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2272 Niederabsdorf
<b>Kaufpreis:</b>	78.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dunja Rössler**

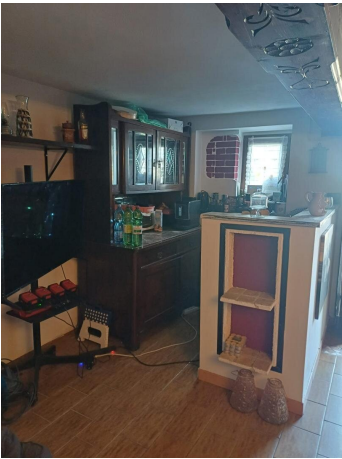
AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien

T +43 676 85 25 65 100

H +43 676 85 25 65 100

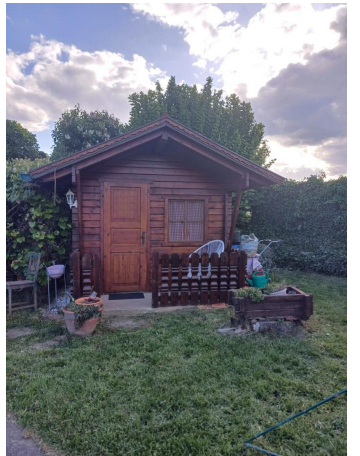
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Charmanter Weinkeller mit Terrasse, Laube und Garten – Rückzugsort in ruhiger Dorfrandlage

Liebevoll ausgebauter Weinkeller auf ca. 50 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen:

Das Erdgeschoss besteht aus einem großen Raum, beheizt mittels Einzelofen, inkl. Küchenbereich, einem kleinen, separaten Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. An der rückseitigen Wand befindet sich der Zugang zum Gewölbekeller. Eine schmale Holztreppe führt in das ausgebauten Obergeschoss mit weiteren 25 m<sup>2</sup> – ideal als Schlaf- oder Aufenthaltsraum.

Extras:

Große, geschützte Terrasse vor dem Weinkeller

Gemütliche Laube (überwachsen mit einer Weinrebe)

Geräumiges Gartenhaus

Obst- und Naschgarten im hinteren Garten-Hangbereich

Strom und Wasser werden durch Versorger bereitgestellt / bewilligte Senkgrube ist vorhanden

? Hinweis: Da der Weinkeller die Flächenwidmung „Bauland – Sondergebiet Presshaus/Keller“ aufweist, ist eine Hauptmeldung auf dieser Liegenschaft nicht möglich.

Perfekt als Rückzugsort am Wochenende für Erholungssuchende geeignet!

Liegt am Dorfrand – letztes Eckgrundstück. Eine Oase der Stille, fernab von Hektik und Trubel.

Hier genießen Sie absolute Ruhe und ländliche Idylle.



Habe ich ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Dunja Rössler +43 (0) 676/85 25 65-100 oder unter [d.roessler@sonnenimmo.at](mailto:d.roessler@sonnenimmo.at) , gerne auch per WhatsApp.

Wenn auch Sie auch eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würde ich mich freuen, diese meinen vorgemerkten Suchkunden präsentieren zu dürfen.

Frau Dunja Rössler +43 (0) 676/85 25 65-100 oder unter [d.roessler@sonnenimmo.at](mailto:d.roessler@sonnenimmo.at) gerne auch per WhatsApp.

Ihre Immobilienfachberaterin für die Bezirke Korneuburg, Gänserndorf und Mistelbach

Ich freue mich von Ihnen zu hören!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap