Charmantes Winzerhaus mit Innenhof in der Wachau



Vordereingang

Objektnummer: 8164/2453

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3601 Unterloiben
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,40 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 333,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

















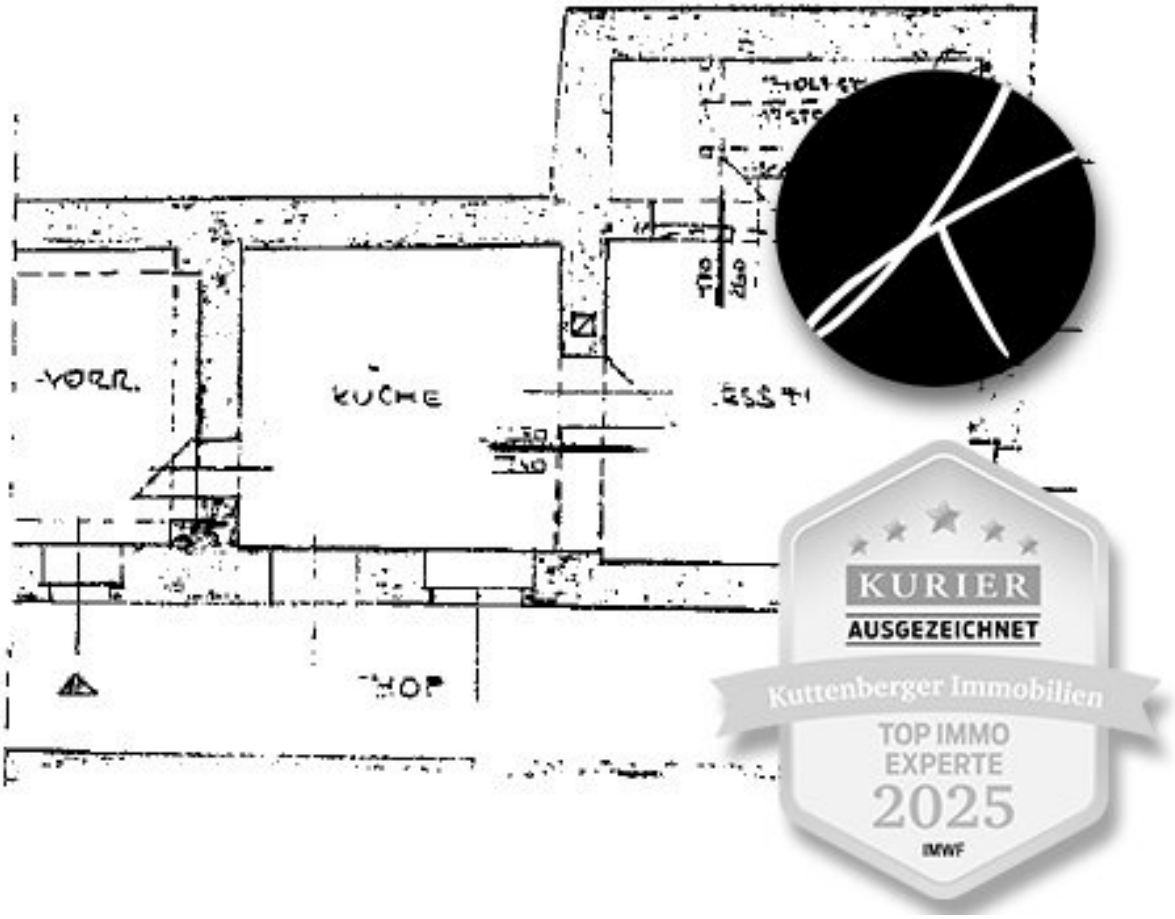


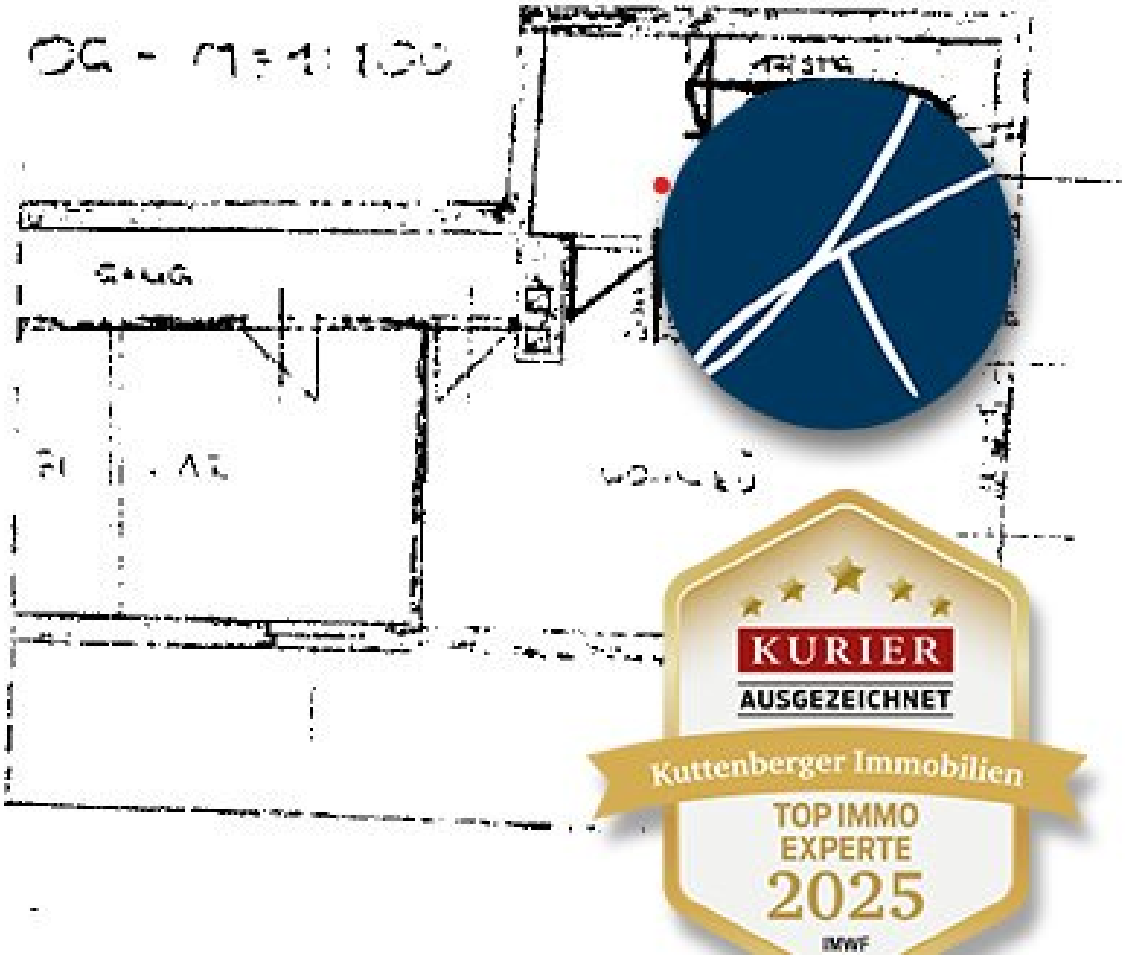







KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025


VORR.
KÜCHE
HOF


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF

Objektbeschreibung

Idyllisches Winzerhaus mit alter Scheune und uneinsehbarem Innenhof

2 Gebäude mit 2 Eingängen - ideal für Wohnen & Arbeiten

Dieses idyllische Winzerhaus befindet sich in ruhiger Lage in der Wachau und vereint ländlichen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Umgeben von Weinbergen und geprägt von der typischen Architektur der Region, bietet diese Liegenschaft ein besonderes Wohngefühl für Liebhaber authentischer Wachauer Häuser.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. **360 m²** stehen insgesamt rund **200 m² Nutzfläche** zur Verfügung, davon **127,40 m² Wohnfläche**, die sich **wie folgt** verteilen:

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein Vorraum, von dem aus die gemütliche Wohnküche, eine Garderobe, eine praktische Speis sowie eine Waschküche mit WC erreichbar sind. Diese Ebene umfasst insgesamt ca. **63,30 m²**.

Das **Obergeschoss** bietet einen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Besonderen Charme verleiht dem Haus der traditionelle **Kachelofen**, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch das authentische Wohngefühl unterstreicht.

Ergänzt wird das Angebot durch eine **alte Scheune** mit einem Schlupfdachboden, eine **Garage** (ca. 25 m²) sowie ein **Nebengebäude mit zwei Räumen** (ca. 50 m²), das sanierungsbedürftig ist und zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet. Dieses Gebäude hat überdies einen **separaten Eingang** von der Straße.

Der **uneinsehbare Innenhof** lädt zum Verweilen ein und sorgt für viel Privatsphäre. Zusätzlich bietet ein **Gewölbekeller** ideale Möglichkeiten zur Lagerung von Wein oder Vorräten.

Die im Haus befindlichen Antiquitäten sind nicht im Verkauf enthalten. Die Küche verbleibt jedoch im Haus.

Lage

Unterloiben liegt im Herzen der **Wachau** und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege in die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Heurige, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken finden sich in den benachbarten Orten **Dürnstein** und **Krems**, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist durch Busverbindungen in Richtung Krems und Melk gegeben.

Dieses Winzerhaus ist ideal für alle, die das **Leben in der Wachau**, Ruhe und den besonderen Charme historischer Gebäude schätzen – ein echtes Liebhaberobjekt mit vielfältigen Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sonja Pirker + 43 660 6008002

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap