

**Preisgekröntes Traditionsweingut im Kamptal: 8,5 ha
Spitzenlagen, moderner Edelstahlkeller, repräsentatives
Wohnhaus & Verkostungsraum - seit 1776 in
Familienbesitz**



Objektnummer: 7984/228

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Weinbau
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3491 Elsarn im Straßertal
Wohnfläche:	245,00 m ²
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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




Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) info@maximilian-mayrhofer.at









Objektbeschreibung

Eine Rarität des österreichischen Weinbaus

Manche Angebote erscheinen einmal in einer Generation. Dieses ist eines davon.

Zur Veräußerung gelangt ein seit dem Jahr 1776 ununterbrochen in Familienbesitz befindliches Weingut in einer der renommiertesten Weinbaulagen Niederösterreichs – dem Kamptal, Gemeinde Elsarn im Straßertal, Bezirk Krems. Wer dieses Anwesen erwirbt, übernimmt nicht bloß Grund und Gebäude: Er tritt in eine über 250 Jahre gewachsene Weinbautradition ein, die mit modernem Handwerk, konsequenter Qualitätsphilosophie und einem eindrucksvollen Prämierungserfolg substantziell untermauert ist.

Das Objekt gelangt als vollständiges Gesamtpaket zur Veräußerung – neuwertiges Wohnhaus, sämtliche Betriebsanlagen und Geräte in bestem Zustand, repräsentativer Verkostungsraum sowie die gesamte Rebfläche von rund 9 Hektar in erstklassigen Kamptaler Lagen.

Die Region – Kamptal: Weltklasse auf niederösterreichischem Boden

Das Kamptal zählt zu den bedeutendsten und renommiertesten Weinbaugebieten Österreichs und genießt weit über die Landesgrenzen hinaus höchstes Ansehen. Die Region vereint ein ideales Terroir aus Urgestein, Löss und Lehm mit einem Kleinklima, das von heißen Tagen, kühlen Nächten und langen, sonnigen Herbstperioden geprägt ist – optimale Voraussetzungen für Weine mit Tiefe, Mineralik und unverwechselbarem Charakter.

Der Standort Elsarn im Straßertal liegt im Kerngebiet dieser Weinlandschaft, inmitten der renommiertesten Rieden des Kamptals, mit hervorragender Anbindung an Langenlois, Krems an der Donau sowie Wien. Weine aus dem Kamptal – insbesondere Kamptal DAC-Qualitäten aus Grüner Veltliner und Riesling – zählen zu den gefragtesten Weißweinen der Alpenrepublik und sind auf internationalen Weinkarten und in Fachzirkeln bestens bekannt.

Die Weinberge – 8,5 Hektar mit durchdachter Sortenvielfalt

Die Rebfläche umfasst rund 8,5 Hektar in etablierten Kamptaler Lagen und ist mit einem sorgfältig abgestimmten Sortenspiegel bestockt, der die regionalen Leitrebsorten ebenso vereint wie charakterstarke Spezialitäten des Straßertals:

- Grüner Veltliner (40 %): Herzstück des Betriebes; Spitzenlagen Strasser Sandgrube und DAC Reserve-Linie „Zauberflöte“ – mehrfacher Preissieger

- Zweigelt (20 %): Ausgebaut klassisch sowie im Barrique; Sieger Rotweinpreis, mehrfach beim Dr.-Zweigelt-Preis platziert
- Riesling: Aus der renommierten Lage Seeberg (DAC Kamptal Reserve) und Ried Absdorfer; Sieger Kamptal Wine Trophy
- Weißburgunder: Ried Bleckenweg; kräftig, reif, fruchtig im Abgang
- Roter Veltliner: Ried Bleckenweg – eine Rarität des Straßertals; Goldmedaille Austria Wine Challenge 2007
- Sauvignon Blanc, Rivaner, Frühroter Veltliner: Ergänzende Sorten; u. a. Basis des beliebten Gemischten Satzes
- Gelber Muskateller: Basis des hauseigenen Frizzante

Die Weingärten profitieren von zwei einander perfekt ergänzenden Bodentypen: Urgestein (Schiefer, Granit, Sandstein) verleiht dem Riesling seine charakteristische Mineralik und Fruchttiefe. Tiefgründiger Löss fungiert als natürlicher Wasserspeicher und bietet Grünem Veltliner, Burgundersorten und Zweigelt auch in heißen Sommern ideale Bedingungen – eine Bodenkonstellation, die im Kamptal für Weine höchster Ausdrucksstärke steht.

Wohnhaus – Neuwertig, Großzügig, Bezugsfertig

Das zum Betrieb gehörige Wohnhaus aus dem Jahr 1993 besticht durch seine erstklassige Massivbauweise und präsentiert sich dank fortlaufender Pflege in einem makellosen, neuwertigen Zustand auf höchstem Ausstattungsniveau. Vor wenigen Jahren wurden umfangreichen Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Es verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der einzigartigen Atmosphäre eines Weinguts inmitten der Kamptaler Weinberge. Der Erwerber übernimmt ein Objekt ohne jeden Sanierungsbedarf – schlüsselfertig, bezugsbereit und in einem Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Der Wohnwert dieser Kombination aus neuwertiger Bausubstanz und unvergleichlicher Weinberglage ist mit keinem gewöhnlichen Immobilienangebot vergleichbar.

Keller & Betriebsanlagen – Neuwertig, Vollständig, Sofort Einsatzbereit

Kellergebäude, sämtliche Produktionsanlagen sowie der gesamte Gerätepark wurden vor wenigen Jahren erneuert bzw. neu angeschafft und befinden sich in bestem bis neuwertigen Zustand. Der vollständig auf moderne Edelstahltechnologie ausgerichtete Keller – ergänzt durch Barrique-Kapazitäten für die Rotweininie – entspricht dem aktuellen Stand der Kellertechnik und erfordert keinerlei Nachfolgeinvestitionen.

Pressen, Gär- und Lagertanks, Abfüll- und Etikettiertechnik sowie alle weiteren Betriebsmittel gehen im selben neuwertigen Zustand in den Besitz des Erwerbers über. Der aktuelle Betreiber zählt zur jungen Generation der Winzer und hat den Betrieb nach Übernahme konsequent modernisiert – mit dem Ergebnis fruchtiger, säurebetonter Weißweine, die von Fachpresse und Handel gleichermaßen hoch geschätzt werden. Ein vergleichbares Paket aus gewachsener Weinbautradition und vollständig modernisierter Infrastruktur ist im österreichischen Weinbau außerordentlich selten anzutreffen.

Der Verkostungsraum – Bühne für außergewöhnliche Tropfen

Ein stimmungsvoller, repräsentativ gestalteter Verkostungsraum rundet das Ensemble ab. Er dient als erste Adresse für Direktvertrieb, Degustationen und vinophile Veranstaltungen – vollständig eingerichtet und sofort betriebsbereit. Gerade der Direktvertrieb ab Hof stellt im österreichischen Weinbau einen der wertvollsten und margenstärksten Vertriebswege dar; ein professionell ausgestatteter Verkostungsraum dieser Qualität bildet dabei eine kaum zu überschätzende Infrastruktur.

Das Gesamtpaket im Überblick:

- Lage: Elsarn im Straßertal, Bezirk Krems, Kamptal / Niederösterreich
- Tradition: Familienbesitz seit 1776 – über 250 Jahre Weinbaugeschichte
- Rebfläche: ca. 8,5 Hektar in etablierten Kamptaler Lagen
- Hauptsorten: Grüner Veltliner (40 %), Zweigelt (20 %), Riesling, Weißburgunder, Roter Veltliner, Sauvignon Blanc, Rivaner, Frühroter Veltliner, Gelber Muskateller

- Wohnhaus: Neuwertiger Neubau, wenige Jahre alt, kein Sanierungsbedarf, sofort bezugsfertig
- Keller & Anlagen: Moderner Edelstahlkeller mit Barrique-Kapazität; gesamter Gerätepark neuwertig – vollständig inkludiert
- Verkostungsraum: Vollständig eingerichtet, sofort betriebsbereit
- Auszeichnungen: Mehrfacher Sieger Kamptal Wine Trophy, Gold Austria Wine Challenge, Salon Österreich, VINUM u. v. m.
- Übergabe: Gesamtbetrieb inkl. aller Anlagen, Geräte, Ausstattung und Weinbestand

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.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <5.000m
Post <5.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap