

**RARITÄT – Gemütlicher und gepflegter Kellerstöckl –  
traumhafter, ruhiger Rückzugsort mit eigenen Weinfeldern  
– Weitblick ins Grüne**



Kellerstöckl, Felder

**Objektnummer: 1801/107**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Weinbau
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7522 Heiligenbrunn
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	27.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	284.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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



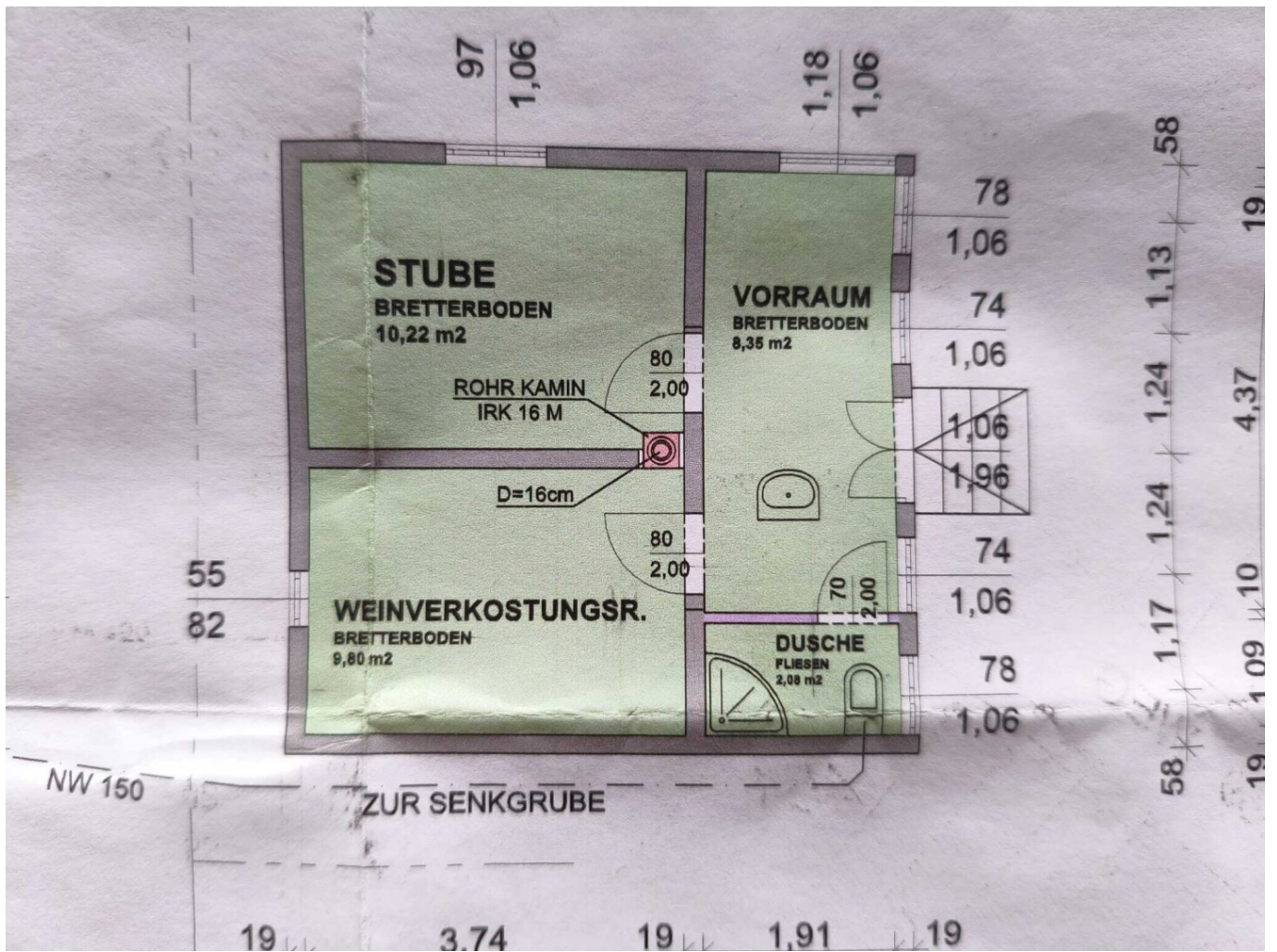












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **liebevoll renoviertes Kellerstöckl** in **idyllischer Ruhelage** in **Heiligenbrunn**, einer der schönsten **Kellerviertel-Regionen Österreichs**. Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **traumhafte Ausblick über die eigenen Weingärten**. Sanft geschwungene Rebhänge, weitläufige Wiesen und die **unberührte Natur des Südburgenlands** schaffen eine **einzigartige Kulisse**, die zu jeder Jahreszeit begeistert. Hier genießen Sie **absolute Ruhe, beeindruckende Sonnenuntergänge** und das Gefühl, mitten in einer der schönsten **Weinlandschaften Österreichs** zu Hause zu sein.

Mit einer **Nutzfläche von rund 35 m<sup>2</sup>** präsentiert sich das teilweise unterkellerte Gebäude nach umfassenden **Sanierungs- und Renovierungsarbeiten** in einem **äußerst gepflegten Zustand**.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus **sorgfältig gedämmt** und laufend instandgehalten. Für angenehme Wärme sorgt ein **Holzofen**, ergänzt durch installierte Radiatoren. **Strom- und Wasseranschlüsse** sind selbstverständlich vorhanden.

Das Kellerstöckl ist **sofort bezugsfertig** – ein Ort zum **Ankommen, Wohlfühlen und Genießen** inmitten der einzigartigen **südburgenländischen Landschaft**.

Hervorzuheben ist zudem die Lage in der **Kellerzone 2**, die **baulichen Veränderungen** erlaubt. Hier sind die örtlichen Vorschriften zu beachten und mit der Bezirkshauptmannschaft abzustimmen.

### Aufteilung:

- Vorraum
- Stube (Küche) - Vollholzboden
- Raum - Vinylboden
- Dusche mit WC

### Sonstiges:

- Weinkeller (teilunterkellert)

-Dachboden

-Gartenschuppen

Die Liegenschaft erstreckt sich über beeindruckende **ca. 2,7 Hektar Gesamtfläche**, aufgeteilt in:

- **ca. 0,2 ha bewirtschaftete Weinbaufläche** (Uhudler-Reben mit ca. 600 l jährlichen Ertrag)
- **ca. 1,5 ha Waldfläche**
- **ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Fläche**

Heiligenbrunn ist weithin bekannt für sein historisches Kellerviertel mit rund **100 denkmalgeschützten Kellerstöckl** sowie für den **Uhudler-Wein**, der auch im eigenen Weingarten kultiviert wird – die Möglichkeit zur **Produktion von eigenem Wein** macht diese Immobilie besonders einzigartig.

Trotz absoluter Ruhelage überzeugt das Objekt durch seine **verkehrsgünstige Anbindung**:

- **ca. 20 km nach Oberwart**
- **ca. 30 km in die Thermenregion Stegersbach**
- **ca. 100 km nach Graz**
- **ca. 170 km nach Wien**

und ist auch Ausgangspunkt für zahlreiche Radtouren und Freizeitmöglichkeiten.

Ob als **persönlicher Rückzugsort**, Auszeit vom Stadtleben oder als **werthaltiges Investment** – dieses Kellerstöckl vereint Natur, Ruhe, Tradition und Entwicklungspotenzial auf besondere Weise.

## **Sonstiges**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <9.500m  
Krankenhaus <9.500m  
Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <9.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <10.000m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap