

Einzigartiges Kellergassen-Juwel im westlichen Weinviertel – Tradition trifft modernen Komfort!



IMG_5271

Objektnummer: 3814/724

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX
GOLD**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3714 Sitzendorf an der Schmida
Heizwärmebedarf:	124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,25
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Jasmina Ibrahimbegovic

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170

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









Objektbeschreibung

Ob exklusive Weinverkostungen, stimmungsvolle Familienfeiern oder private Events: Dieses charmante Objekt bietet Ihnen ein perfekt durchdachtes Komplettpaket aus traditionellem Presshaus, authentischer Kellerröhre und modernem Aufenthaltsbereich. In idyllischer und Ruhelage des westlichen Weinviertels gelegen, verbindet diese Immobilie historischen Heurigen-Charme mit zeitgemäßem Komfort.

Eckdaten:

Haupttrakt (ca. 101 m² Nutzfläche):

Erdgeschoss: Einladender Eingangsbereich, zwei separate Toilettenanlagen.

Obergeschoss: Großzügiger Aufenthaltsbereich mit voll ausgestatteter Küchenzeile.

Nebentrakt (ca. 40 m² Nutzfläche) & Weinkeller:

Authentisches Presshaus mit direktem Zugang zur historischen Kellerröhre.

Das Objekt wurde um das Jahr 2010 umfassend umgebaut, wobei das Obergeschoss des Haupttraktes komplett neu errichtet wurde. Das Grundstück ist als „Bauland Sondergebiet Kellergasse“ gewidmet. Für bauliche Veränderungen oder Umbaumaßnahmen gelten spezifische Bebauungsvorschriften. Bitte beachten Sie, dass eine Wohnnutzung sowie Übernachtungen rechtlich nicht zulässig sind. Die Widmung gestattet ausschließlich eine private, gastronomische, landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung.

Direkt vom Presshaus aus betreten Sie die tiefere Kellerröhre, die durch ihre unterirdische Bauweise ganzjährig perfekte, konstant milde Temperaturen für die fachgerechte Weinlagerung bietet. Der lichtdurchflutete Aufenthaltsraum im Obergeschoss ist mit einer praktischen Küchenzeile sowie einer Elektroheizung ausgestattet, die auch an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt.

Diese Immobilie präsentiert sich als friedlicher Rückzugsort in dem Sie Ruhe, Gelassenheit und Entspannung finden. Mit dieser Liegenschaft können Sie das Leben so genießen, wie Sie es sich verdient haben. Ihren Ideen sind in diesem einzigartigen Objekt kaum Grenzen gesetzt!

Die Lage in Sitzendorf an der Schmida, einer charmanten Weinbaugemeinde im Bezirk Hollabrunn, zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung, Kellergassen sowie zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Schmida aus. Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Hollabrunn (ca. 15 Minuten mit dem Auto) bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Spitälern, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie. Zudem ist die Anbindung an Wien durch den stündlichen Zugverkehr der ÖBB hervorragend, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Sind Sie neugierig geworden? Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <8.000m

Post <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap