

## **Weinkeller mit kleinem Wohnhaus – verstecktes Rückzugsdomizil am Wagram**



Außenansicht vom Weinkeller

**Objektnummer: 5046**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Hippersdorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	55.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



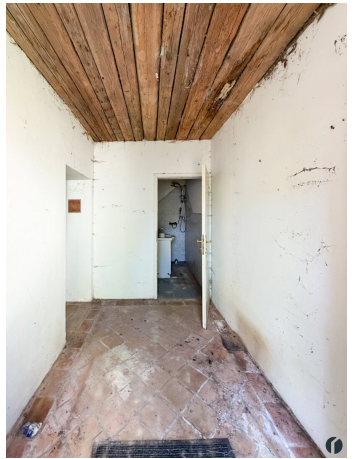
### **Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

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















**1 Grundstück**

Vorheriges Objekt    Nächstes Objekt    Zoom auf Objekt    Ergebnis entfernen    Tabelle    **Objekt hervorheben**

Objekte selektieren...

Grundstücksnummer	196	📄
Katastralgemeinde	Hippersdorf	📄
Katastralgemeinde Nr.	20015	📄
Einlagezahl	5	📄
Grundbuchnummer	20015	📄
Fläche aus Grafik [m <sup>2</sup> ]	84	📄

## Objektbeschreibung

Am Rand von Hippersdorf am Wagram, beinahe schon im Wald versteckt, gelangt eine besondere Liegenschaft mit viel Charme und Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Auf einer Gesamtgrundfläche von ca. **181 m<sup>2</sup>** befindet sich ein **sanierungsbedürftiges kleines Wohnhaus** mit ca. **45 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie ein **Weinkeller mit Jagdstüberl**, Kachelofen und eindrucksvoller historischer Weinpresse.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Ruhesuchende, Weinliebhaber und Menschen, die einen besonderen Ort für entspannte Wochenenden mit Freunden suchen. Auch die Nutzung als privater Weinkeller mit exklusivem Verkostungsraum ist hier sehr gut vorstellbar.

### Wohnen, Genießen und Lagern an einem besonderen Ort

Das kleine Wohnhaus bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche die Möglichkeit, direkt neben dem Keller zu wohnen bzw. nach einem gemütlichen Abend vor Ort zu übernachten. Es umfasst ein Zimmer, eine Küche sowie ein Bad und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Gerade diese Kombination aus Wohnbereich und Weinkeller macht die Liegenschaft besonders praktisch: Wer seinen privaten Weinkeller nutzen, Gäste empfangen oder ein Wochenende in ruhiger Umgebung verbringen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial.

### Der Weinkeller – charmant, gepflegt und authentisch

Das Herzstück der Liegenschaft ist der Weinkeller. Dieser präsentiert sich mit gepflegten Kellerröhren, vorhandener Beleuchtung und schönen Regalen aus Ziegeln. Die Atmosphäre ist ursprünglich, stimmig und ideal für die fachgerechte Lagerung einer Weinsammlung.

Ein besonderes Highlight ist das gemütliche **Jagdstüberl mit Kachelofen**, das sich hervorragend als Verkostungsraum oder geselliger Rückzugsort eignet. Die im Vorhaus noch vorhandene imposante Weinpresse unterstreicht den historischen Charakter und macht den Keller zu einem echten Liebhaberobjekt.

### Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten:

- privater Weinkeller für die eigene Sammlung
- Jagdstüberl fürs gemütliche Beisammensein mit Freunde und Gästen

- Wochenenddomizil für Ruhesuchende
- Rückzugsort im Grünen
- charmantes Projekt für Weinliebhaber mit Sinn für Atmosphäre
- Kombination aus Lagerung, Genuss und Übernachtungsmöglichkeit

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich am Rand von **Hippersdorf** in einer besonders ruhigen und versteckten Lage. Die Umgebung wirkt naturnah, beinahe waldartig, und bietet genau jene Zurückgezogenheit, die man sich für entspannte Stunden abseits des Alltags wünscht. Wer Ruhe, Ursprünglichkeit und Privatsphäre sucht, findet hier einen Ort mit besonderem Charakter.

**Von Wien** aus ist Hippersdorf sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa **35–40 Minuten** erreichbar, **Tulln** erreicht man in nur **15–20 Minuten**, ideal für Einkäufe, **Krems** liegt rund **25–30 Minuten** entfernt.

Die Region rund um den Wagram ist zudem bekannt für ihre hervorragende Lebensqualität: gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, traditionelle Heurige, Weinfeste und regelmäßige kulturelle Veranstaltungen prägen das Ortsleben der Dörfer.

Information zum beigefügten Plan vom Wohnhaus: Der im Bauakt aufliegende Plan war für einen Umbau eingereicht und auch bewilligt. Der Umbau hat nie stattgefunden, die Liegenschaft ist noch im alten Ausmaß vorhanden. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich handelt es sich um einen Altbau. Zum Keller liegen keine Pläne auf.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap