Kellerromantik neu gedacht – außergewöhnliches Ferienhaus am Ortsrand



Außenansicht

Objektnummer: 5138

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3710 Fahndorf
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

9.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

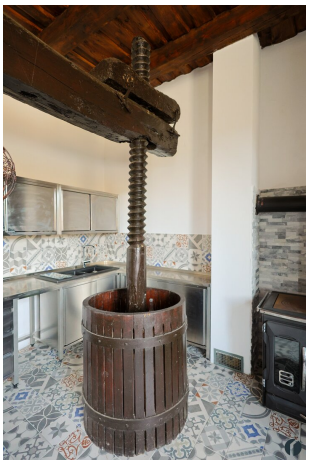
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























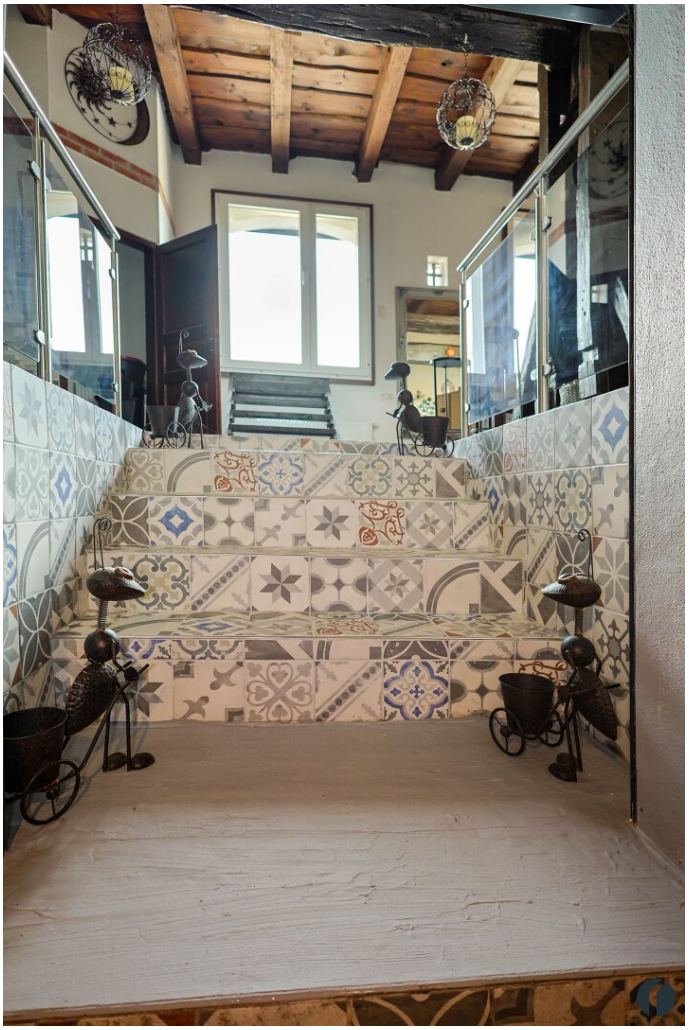



RESERVE










Einrichtungsbeispiel KI generiert









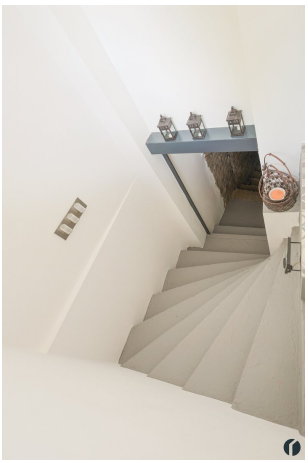






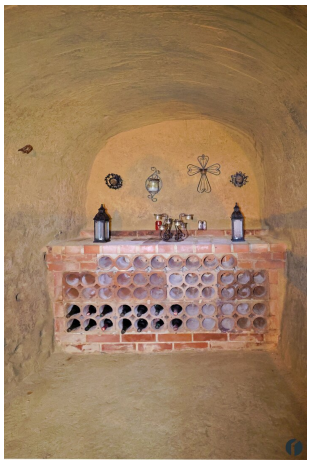


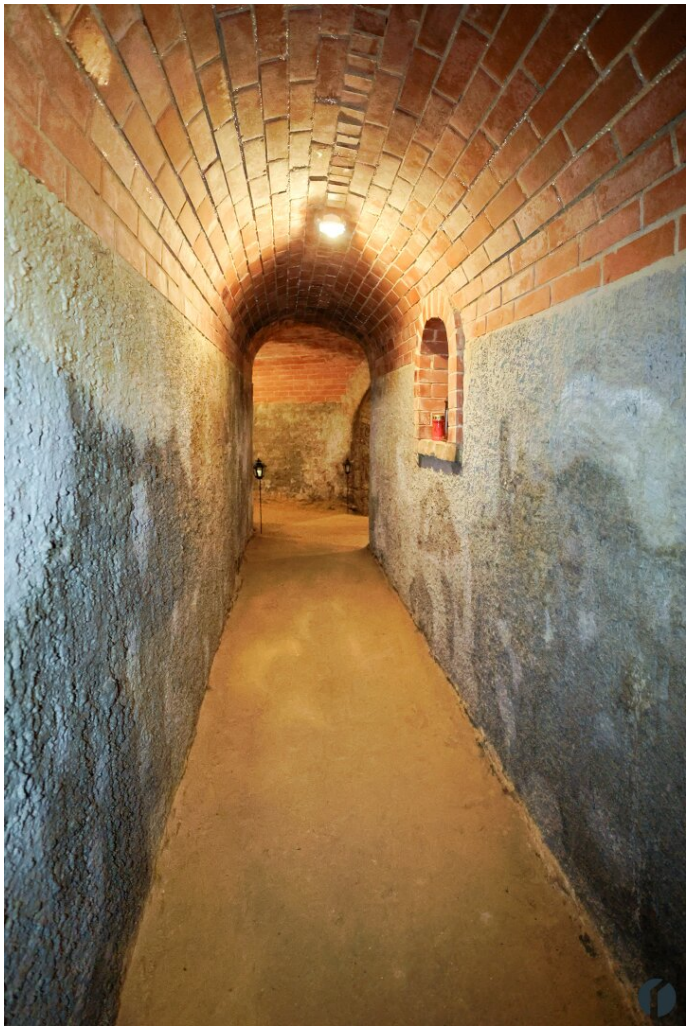










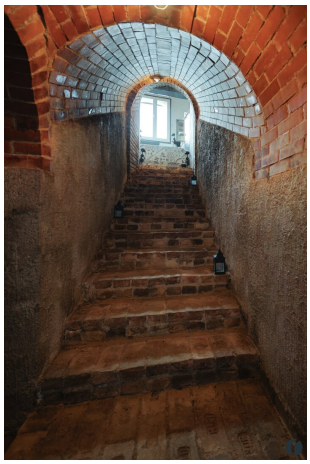






















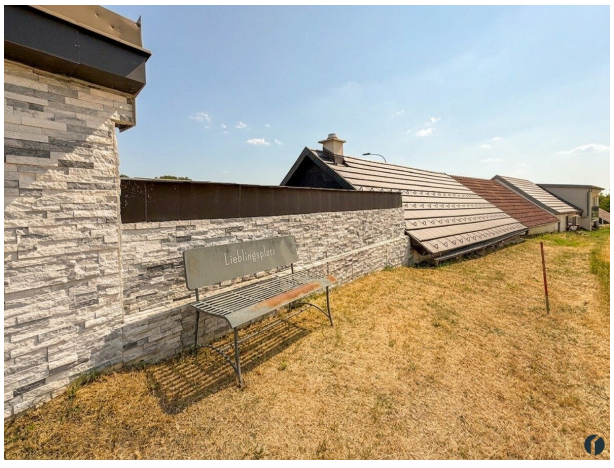






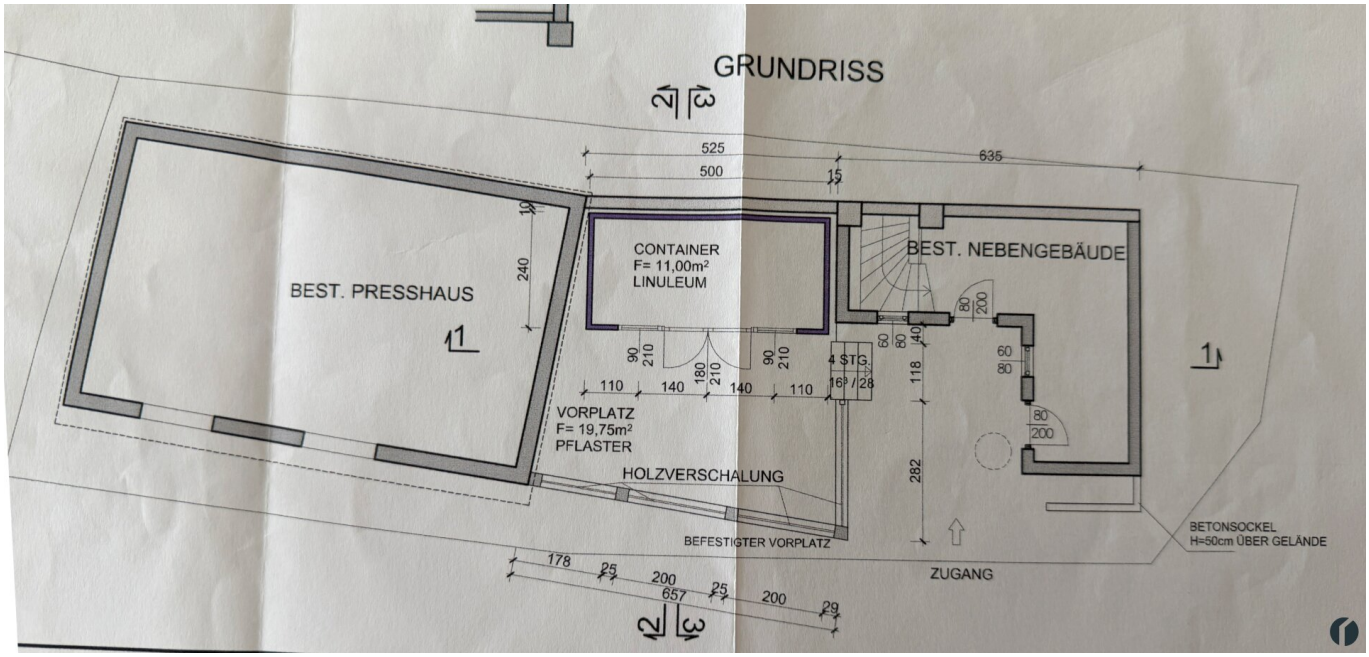


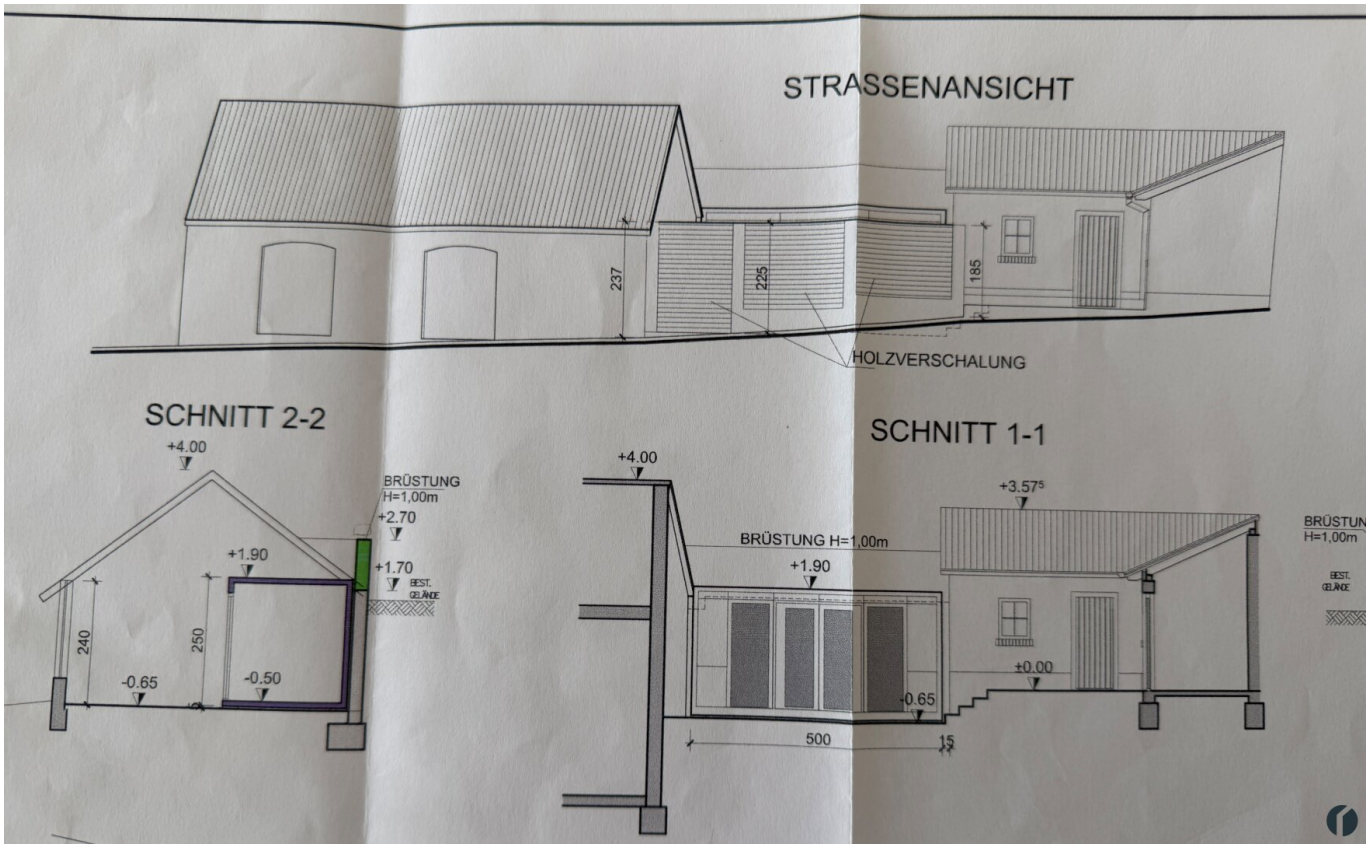



Lieblingsplatz





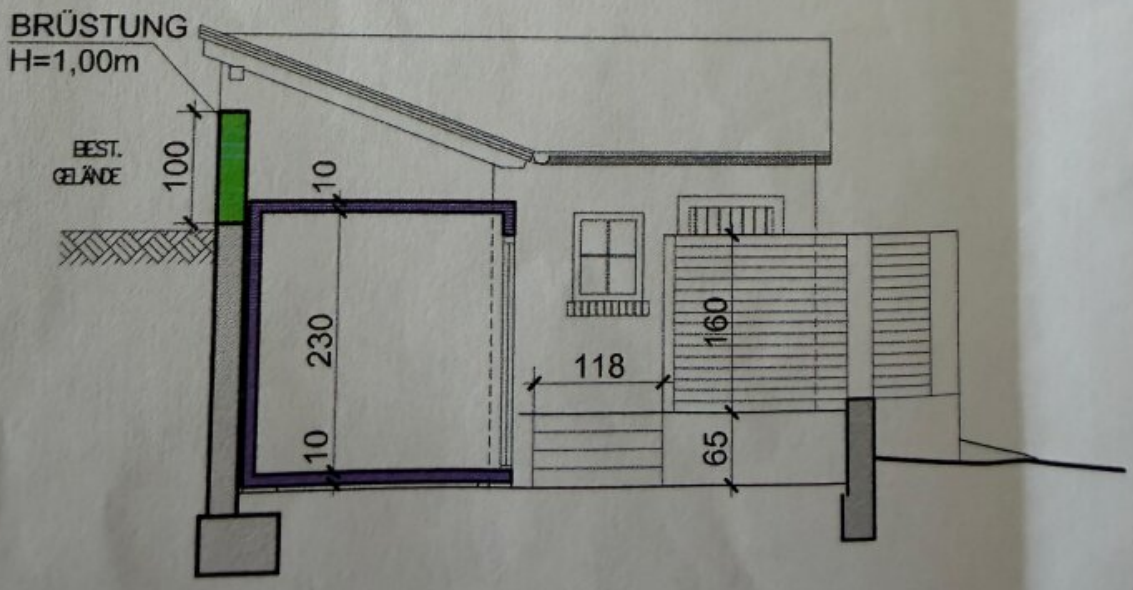

GRUNDRISS
BEST. PRESSHAUS
CONTAINER
F= 11,00m²
LINULEUM
BEST. NEBENGEBÄUDE
VORPLATZ
F= 19,75m²
PFLASTER
HOLZVERSCHALUNG
BEFESTIGTER VORPLATZ
ZUGANG
4 STG.
BETONSOCKEL
H=50cm ÜBER GELÄNDE


STRASSENANSICHT
237
225
185
HOLZVERSCHALUNG
SCHNITT 2-2
+4.00
BRÜSTUNG
H=1,00m
+2.70
+1.90
+1.70
BEST.
GELÄNDE
240
250
-0.65
-0.50
SCHNITT 1-1
+4.00
+3.57⁵
BRÜSTUNG H=1,00m
+1.90
±0.00
-0.65
500
15

LEGENDE

- BETON
- ZIEGEL
- HOLZ
- ABBRUCH
- BESTAND

SCHNITT 3-3



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Ferienhaus, das aus einem ehemaligen Presshaus, einem Nebengebäude und einem hochwertig ausgeführten Schlafcontainer sowie drei miteinander verbundenen Kellerröhren besteht. Die Liegenschaft verbindet den ursprünglichen Charakter eines traditionellen Weinkellers auf besonders gelungene Weise mit einer modernen, gepflegten Gestaltung.

Das ehemaligen Presshaus und das Nebengebäude wurden zeitgemäß adaptiert, ohne ihren historischen Charme zu verlieren. Ursprüngliche Elemente wie die alte Weinpresse, die Kellerröhren und der traditionelle Oma-Ofen treffen hier auf moderne Ausstattungsdetails, neue Technik und komfortable Wohnbereiche. So entstand ein besonderer Rückzugsort für erholsame Wochenenden, gesellige Abende und entspannte Stunden abseits des Alltags.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage am Ortsende und wurde im Jahr 2016 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Fassade, die Böden, die Strom- und Wasserleitungen, die Fenster, die Dachrinnen, der Zaun sowie die Fenster samt Außenrollos erneuert. Zudem wurden ein modernes Badezimmer und ein separates WC eingebaut.

Traditionelles Presshaus mit hochwertiger Küche

Das ehemalige Presshaus bildet das Herzstück der Liegenschaft. Hier befinden sich eine hochwertige, vollständig aus Nirosta gefertigte Küche, ein großzügiger Esstisch sowie zahlreiche liebevolle Details und Dekorationen, die für eine gemütliche und zugleich moderne Atmosphäre sorgen.

Die Nirosta-Küche überzeugt durch ihre robuste, pflegeleichte und hochwertige Ausführung. Sie verfügt über eine integrierte Abwasch sowie einen Mini-Durchlauferhitzer.

Der vorhandene Oma-Ofen kann sowohl zum Kochen und Backen als auch zum Beheizen des Raumes genutzt werden. Über den Ofen werden zusätzlich die Radiatoren im Dachgeschoss versorgt.

Eine historische Weinpresse erinnert an die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes und bildet einen reizvollen Kontrast zur modernen Ausstattung. Ergänzt wird das Presshaus durch einen praktischen Abstellraum. Von diesem Bereich aus ist auch der offene Zugang zum Dachboden möglich.

Auch die Lehmmauer wurde im Innenbereich erhalten und verleiht dem Presshaus ein ganz besonderes Ambiete.

Separater Schlafbereich

Zwischen den beiden ehemaligen Presshäusern wurde ein hochwertiger Aluminium Lagercontainer errichtet. Dieser verfügt über ein großes Schlafsofa sowie ein Stockbett und bietet damit Schlafmöglichkeiten für Erwachsene und Kinder.

Direkt vor dem Schlafcontainer befindet sich eine geschützte Terrasse, die sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten, ruhige Sommerabende oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Modernes Badehaus

Im zweiten Gebäudeteil befindet sich ein 2007 vom Vorbesitzer errichtetes separates Badehaus mit einem Badezimmer, einem WC und den entsprechenden Nebenflächen.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Das separate WC verfügt ebenfalls über ein Waschbecken. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler im Bereich des WCs. Eine fix installierte Heizung ist im Badezimmer derzeit nicht vorhanden, kann aber elektrisch nachgerüstet werden, wenn das Haus ganzjährig genutzt werden soll.

Drei miteinander verbundene Kellerröhren

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft sind die drei gepflegten, unterirdisch miteinander verbundenen Kellerröhren. Ein Zugang ist von beiden Gebäudeteilen möglich - so sind diese auch unterirdisch verbunden. Die Abgänge können jeweils durch ein Aluminiumrollo verschlossen werden.

Die Kellerröhren bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Weinlager, Vorratsraum oder stimmungsvoller Bereich für gesellige Zusammenkünfte.

Ausstattung und technische Details

Die Gebäude verfügen über erneuerte, zweifach verglaste Kunststofffenster und Fliesenböden. Das Ziegeldach wurde 2016 neu eingedeckt und auch die Aluminiumbleche. sowie die Dachrinnen erneuert.

Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss über den Oma-Ofen oder elektrische Heizstrahler. Die Radiatoren im Dachgeschoss werden über den Ofen beheizt. Das Objekt wird derzeit nicht ganzjährig bewohnt und eignet sich insbesondere als Ferien- oder Wochenendhaus.

Ein Kanalanschluss sowie eine Ortswasserleitung sind vorhanden. Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2016 wurde das zuvor teilweise mit Beton verfüllte Presshaus wieder freigelegt und ein Dichtbetonboden hergestellt.

Außenbereich und Stellplätze

Vor dem Schlafbereich befindet sich eine geschützte Terrasse. An der Westseite lädt eine Sitzbank dazu ein, den Sonnenuntergang und die ruhige Umgebung zu genießen.

Neben dem Gebäude steht ihnen ein Kfz-Abstellplatz zur Verfügung.

Die wichtigsten Merkmale im Überblick

- modern adaptiertes historisches Presshaus
- umfassende Sanierung im Jahr 2016
- erneuerte Strom- und Wasserleitungen
- erneuerte Fenster
- erneuerte Böden, Fassade, Dachrinnen und Außenrollos
- neu gedecktes Ziegeldach mit Aluminiumblechen
- Badhaus 2007 errichtet
- Lagercontainer 2017 aufgestellt
- gelungene Verbindung aus historischem Charakter und moderner Gestaltung
- hochwertige, vollständig aus Nirosta gefertigte Küche
- traditioneller Oma-Ofen zum Heizen, Kochen und Backen
- historische Weinpresse
- großes Schlafsofa und Stockbett

- geschützte Terrasse
- separates Badehaus mit Walk-in-Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- drei gepflegte, unterirdisch verbundene Kellerröhren
- Kanalanschluss und Ortswasserleitung
- Kfz-Abstellplatz
- ruhige Lage am Ortsende
- ideal als Ferien- oder Wochenendhaus

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist weit mehr als ein klassischer Weinkeller. Das ehemalige Presshaus wurde modern und hochwertig gestaltet, wobei der ursprüngliche Charakter bewusst erhalten wurde.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Nirosta-Küche, gemütlichem Wohn- und Essbereich, separatem Badehaus, geschütztem Schlafbereich und drei miteinander verbundenen Kellerröhren schafft ein Ferienobjekt mit besonderer Atmosphäre.

Ein idealer Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Ursprünglichkeit und modernen Komfort in einem liebevoll gestalteten Ambiente miteinander verbinden möchten.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Wir bitten um Verständnis, dass keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder zur genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap