

Vielseitige Liegenschaft in der Wachau – Weinkeller mit großem Potenzial



Objektnummer: 1490

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3602 Rossatz
Baujahr:	2015
Nutzfläche:	335,35 m²
Terrassen:	1
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

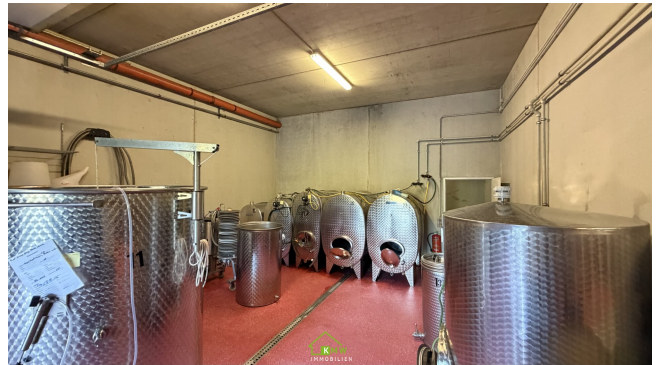


Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

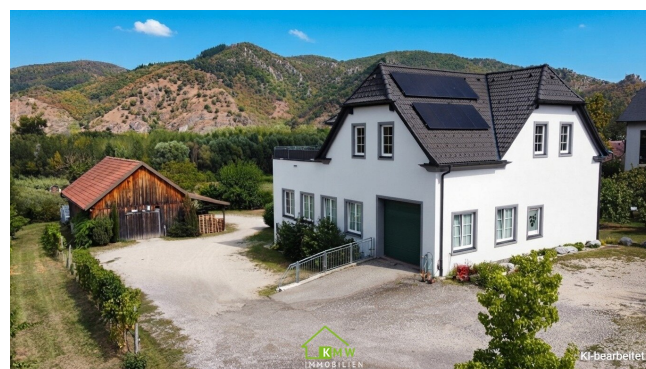
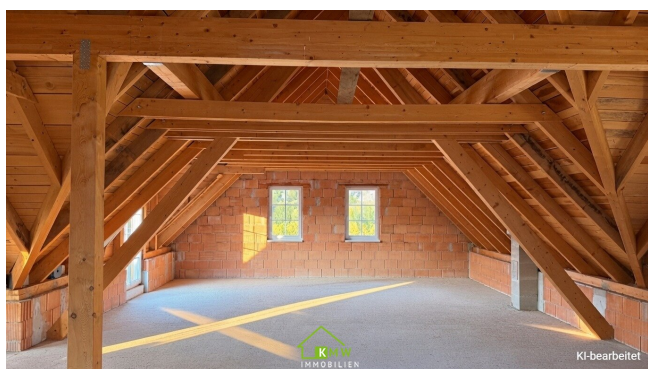
T +43273272120
H +43 676 55 400 88
F 02732 72120

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











Objektbeschreibung

Großzügiges Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial

Inmitten der reizvollen Wachau, in 3602 Rossatz, befindet sich diese vielseitige Liegenschaft mit großzügigen Flächen und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das vor rund zehn Jahren errichtete Gebäude wurde ursprünglich als Weinkeller konzipiert und bietet mit seinen weitläufigen Räumlichkeiten eine interessante Grundlage für individuelle Nutzungskonzepte.

Das bestehende Gebäude umfasst einen Keller mit ca. 168 m², ein Erdgeschoß mit ca. 167 m² sowie einen unausgebauten Dachboden mit ca. 143 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Terrasse mit ca. 25 m².

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.283 m², wobei rund drei Viertel der Fläche im Bauland liegen.

Umbaupotenzial und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein Umbau des bestehenden Gebäudes für Wohnzwecke befindet sich in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Nach derzeitiger Abstimmung ist dabei eine Nutzung mit bis zu vier Wohneinheiten denkbar. Damit eröffnet sich eine interessante Perspektive für Käufer, die das Objekt nach ihren individuellen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Ob großzügiges Wohnkonzept, mehrere Wohneinheiten oder eine Kombination aus Wohnen und ergänzenden Nutzflächen – die konkreten Möglichkeiten sind im Zuge der weiteren behördlichen Abstimmung zu prüfen.

Zusätzliche Gebäude und technische Ausstattung

Neben dem Hauptgebäude verfügt die Liegenschaft über einen neu errichteten Geräteschuppen mit ca. 120 m² sowie ein überdachtes Lager mit ca. 45 m². Diese Flächen bieten zusätzlichen Raum für Lagerung, Geräte oder andere geeignete Nutzungen.

Auch technisch ist das Objekt gut ausgestattet:

- Photovoltaikanlage mit ca. 6,5 kWp
- Starkstromanschluss bis 32 kW
- Separate Absicherung jeder Etage

- Großzügige Gebäude- und Freiflächen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Eine interessante Gelegenheit in der Wachau

Diese Liegenschaft verbindet großzügige Flächen, zusätzliche Nebengebäude und eine attraktive Entwicklungsperspektive in einer der bekanntesten Regionen Niederösterreichs.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Objekt mit Charakter und Potenzial suchen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft in Rossatz!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap