

Wohnen, Seminarort, Ärztezentrum - 20 Min. von Wien



Objektnummer: 5096

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Greifenstein
Wohnfläche:	530,00 m ²
Zimmer:	15
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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



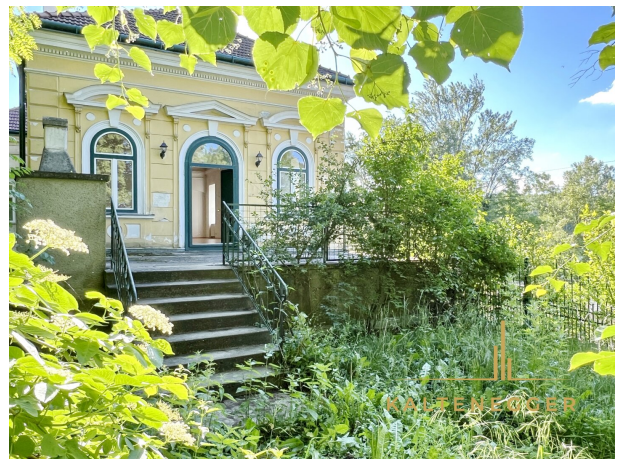




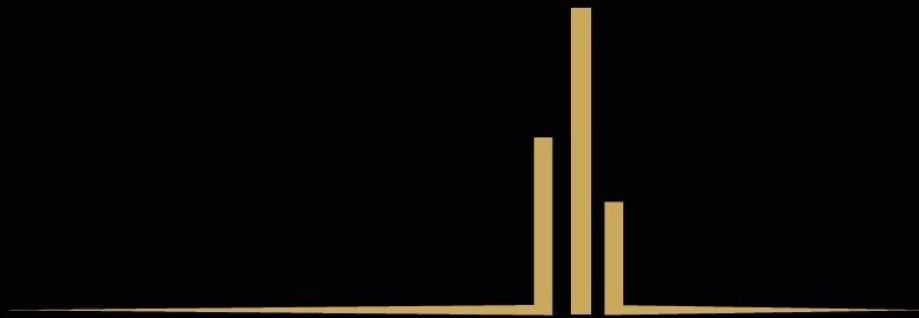












KALTENEGER

Objektbeschreibung

In **Greifenstein**, am **Fuße des Burgberges** mit Blick auf den **malerischen Donauarm**, steht diese besondere Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf. Die **einzigartige Lage**, die historische Bausubstanz und das **großzügige Platzangebot** bieten eine seltene Gelegenheit für **Investoren, Familien oder Unternehmer**.

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Die Liegenschaft befindet sich in **unmittelbarer Nähe zur Donaulände**. Ein Abgang zum Donauarm liegt direkt gegenüber, und der **Bahnhof Greifenstein-Altenberg** ist in nur 8 Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine **Direktverbindung nach Wien Heiligenstadt** – die Wiener Innenstadt ist in **rund 30 Minuten** erreichbar.

OBJEKTbeschreibung

Das im Ort als "Fromme Helene" bekannte Haus wurde bereits 1898 auf einer Ansichtskarte erwähnt und blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Es wurde sowohl privat als auch gewerblich genutzt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS

- **Erdgeschoss:** ca. 265 m² (sanierungsbedürftig)
- **Obergeschoss:** ca. 265 m² (guter Erhaltungszustand)
- **Dachgeschoss:** ca. 325 m² (Rohdachboden, guter Zustand)
- **Festsaal:** ca. 95 m² mit ca. 4 m Raumhöhe, Zugang zu Terrasse, Garten und Innenhof

FLÄCHENAUFSTELLUNG GRUNDSTÜCK

Grundstück laut Grundbuch 2.038 m², davon:

- 1.096 m² Wald/Hang
- 590 m² Garten/Hof

- 352 m² verbaute Fläche
- Innenhof: Überdachte Autoabstellplätze, kleines Steinhäuschen mit Außentoilette

NUTZUNGSPOTENTIAL

Dank der großzügigen Flächen und vorhandenen Bewilligungen eignet sich das Objekt für unterschiedliche Nutzungskonzepte:

- Privates Wohnen (Ein- oder Mehrfamilienhaus)
- Arbeiten & Wohnen unter einem Dach
- Ärzte- oder Gesundheitszentrum
- Schule, Kulturhaus oder Bildungszentrum
- Seminar- und Veranstaltungsort
- Bed & Breakfast, Heuriger oder Greißlerei
- Luxusvilla als Haupt- oder Zweitwohnsitz
- Bauträgerprojekt

BAUBEWILLIGUNG/EN

Aktuell ist das Gebäude als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten bewilligt (Einreichplan 2014). Frühere gewerbliche Nutzungen umfassen einen Heurigen, eine Gaststätte mit Tanzveranstaltungen sowie eine Fahrradpension am Donauradweg.

Zudem besteht eine Baubewilligung vom 09.05.2023 für eine Schul- und Veranstaltungsnutzung mit abgetrenntem Wohnbereich im 1. Obergeschoss. Für das Dachgeschoss liegt ein Architekturplan vor, jedoch ist die endgültige Nutzung noch offen.

ZUSTAND/ SANIERUNG

Das Gebäude befindet sich in einem gemischten Zustand:

- Das Obergeschoss ist gepflegt und bewohnbar.
- Das Erdgeschoss ist sanierungsbedürftig und bietet Potenzial für kreative Umgestaltungen (z.B. Wellnessbereich oder Kleinwohnungen).
- Rohdachboden wie auch Dach in gutem Zustand; Ausbau ohne Aufstockung oder Ausklappung lt. Auskunft möglich.
- Beheizung über Gasetagenheizung (Überholungsbedarf) & zusätzlichen Pelletsofen im Festsaal.

LEBEN IN GREIFENSTEIN

Greifenstein gehört zur Marktgemeinde St. Andrä-Wördern und liegt nordwestlich von Klosterneuburg am rechten Donauufer. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten: Schwimmen, Eislaufen, Surfen, Radfahren und Wandern in den umliegenden Hügeln und Auegebieten.

BESONDERE MERKMALE

Bitte beachten Sie, dass Teile des Objektes Feuchtigkeit aufweisen und sanierungsbedürftig sind.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis gemäß EAVG 2012 liegt vor (gültig bis 14.11.2033).

- **Energieeffizienzkennzahl:** HWB-ref: 154,7 kWh/m²a (Klasse E)

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine historische Immobilie in erstklassiger Lage zu erwerben. Weitere Details senden wir Ihnen gerne nach schriftlicher Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!