

Förthof: Winzerhaus mit großem Garten und Donaublick



Ehem. Winzerhaus mit Weingarten und Donaublick

Objektnummer: 8164/2249

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 376,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,21
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

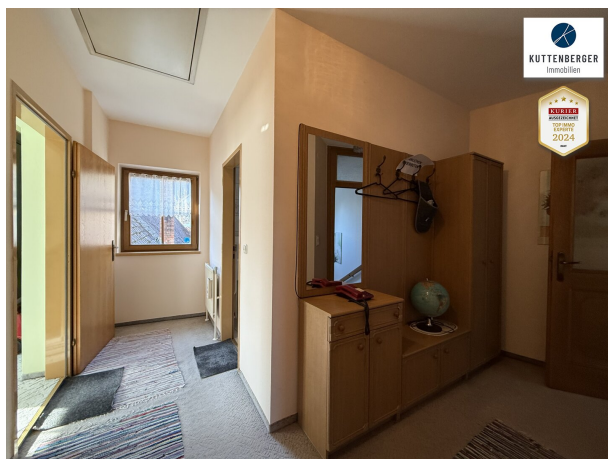


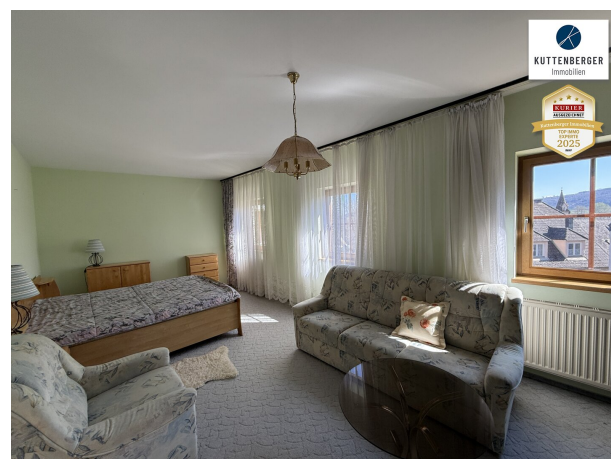
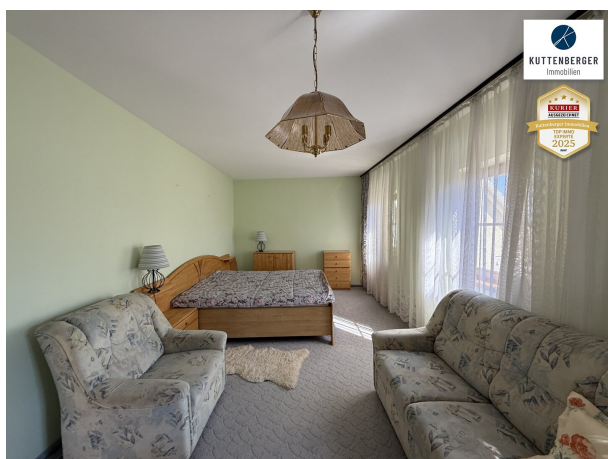
Andreas Kutenberger

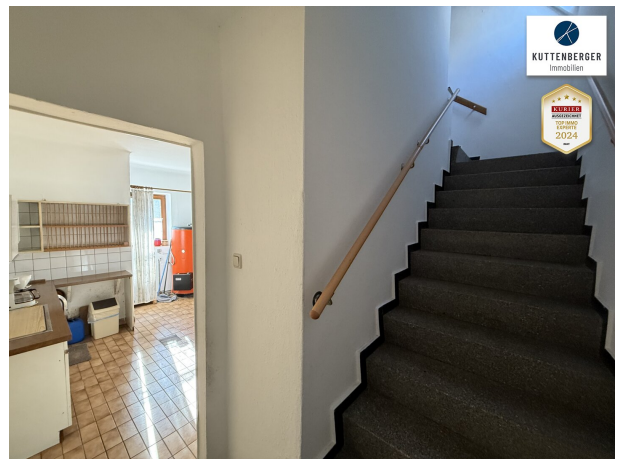
Kutenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems





















Objektbeschreibung

Krems-Förthof: Winzerhaus mit Weingarten in leicht erhöhter Lage

! Alleinbeauftragt !

Ideal für ein Einfamilienhausprojekt mit Garten aus Ausblick!

Zum Verkauf gelangt eine **renovierungsbedürftige** Liegenschaft in den Weinbergen von Krems - **Förthof** mit einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 1.900m², davon befindet sich rund ein Drittel der Fläche im Bauland, der Rest ist als Gründland gewidmet.

Die Baulichkeiten bestehen aus **2 Hauptgebäuden** (Baujahr 1949 + Zubau 1991) mit insgesamt ca. 190m² NFL und einem stark sanierungsbedürftigen **Wirtschaftsgebäude inkl. Weinkeller** mit zusammen ca. 70m², von wo auch eine kleine Kellerröhre (ca. 5m lang) zu begehen ist.

In den Hauptgebäuden entfallen ca. 100m² auf eine ehemals gewerblich genutzte Einheit im EG sowie insg. ca. 90m² auf 2 getrennte Wohneinheiten in den beiden OGs.

Der Grünlandanteil grenzt direkt an das Haupthaus und besteht aus Weingärten, Wiesen und Böschung. Vom 1. Stock und vom oberen Bereich des Gartens genießt man einen **herrlichen Blick auf die Donau**.

Eventuelle Nachnutzungsmöglichkeiten **nach entsprechendem Umbau und Renovierung:**

- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- 1-2 Wohneinheiten
- Erweiterung bzw. Sanierung des Bestands in ein großzügiges Einfamilienhaus
- Abbruch des Bestands und Neubau eines Ein-/Mehrfamilienhauses
- Der Grünlandanteil würde sich großteils perfekt für einen südseitig ausgerichteten Garten eignen!

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit eine Liegenschaft mit Donaublick in malerischer Lage in den Weingärten am Beginn der Wachau zu bekommen und vereinbaren Sie am besten heute noch einen Besichtigungstermin!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023**, **TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap