CHARMANTES STADTHAUS-Ensemble in LANGENLOIS

Objektnummer: 1578/43

Eine Immobilie von Gerhard Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3550 Langenlois
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Garten:	360,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

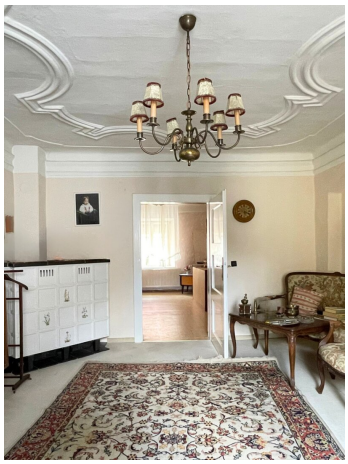
Ihr Ansprechpartner

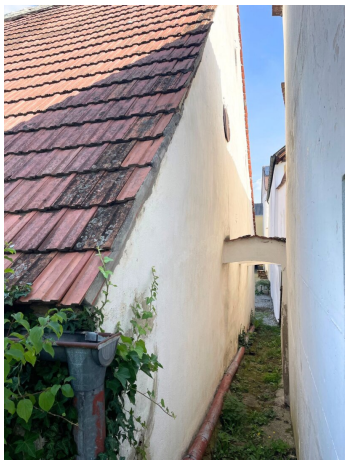
Alexandra Muhm

Gerhard Ebner Immobilien
Hauptstraße 22
5141 Moosdorf

H +43 699 125 899 14

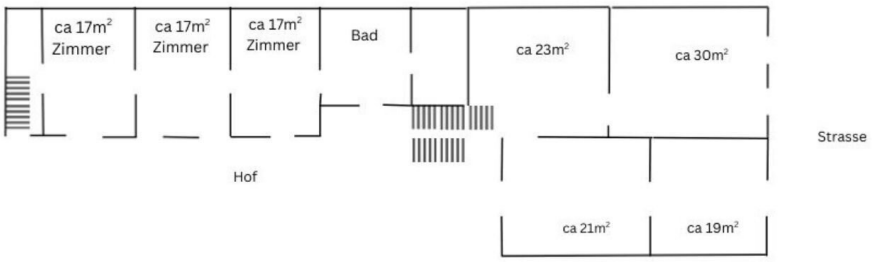
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





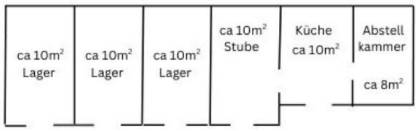
TABAK

1. Stock



1. Stock + Zwischenebenen

Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Ein Stück Langenloiser Geschichte – Stadthaus-Ensemble mit Seele

Ein Ort, der Geschichten erzählt. Dieses Stadthaus-Ensemble im Herzen von Langenlois wartet auf seine neuen Bewohner. Ein Juwel, umgeben von einem der wenigen noch gut erhaltenen Ensembles der sogenannten *„40er-Häuser“*, die das historische Stadtbild prägen.

Hinter der schlichten Fassade verbirgt sich eine eigene Welt: ein rund **1.000 m² großes Grundstück** mit zwei historischen Gebäuden – eines aus dem **14. Jahrhundert**, eines aus dem **19. Jahrhundert** – verbunden durch einen **30 Meter langen, gepflasterten Innenhof,** an dessen Ende ein grosses **Stadlgebäude mit alter Weinpresse** steht. Dahinter ein **kleiner verwunschener, ruhiger Garten** mit Altbaumbestand.

Hier trifft Geschichte auf Raum für Neues:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 300 m² /derzeitige ausgebaute Wohnfläche: 170 m²
- **Dachboden:** noch unausgebaut.
- **Großer Stadel** (ca. 10 x 8 m) mit historischer Weinpresse
- **Gewölbekeller** mit alten Holz-Weinfässern
- **Garten** mit Altbaumbestand. uneinsehbar und ruhig – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt

Die Substanz: Ein Fundament für Visionen

Die historische Substanz ist gut erhalten. Um das Ensemble in eine zeitgemäße Nutzung zu führen, ist eine behutsame Revitalisierung nötig – eine einmalige Chance, in dieser gefragten Region modernen Komfort mit historischem Charakter zu verbinden.

Nutzungsideen: Wo Vergangenheit Zukunft wird

Dieses Ensemble lädt zur kreativen Gestaltung ein:

- Mehrgenerationenhaus oder Seniorenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Künstleratelier, Ausstellungsräume, Kulturort
- Hochwertige Wohneinheiten im historischen Rahmen

Warum die Lage so besonders ist

Das Stadthaus steht in einer Straße, die von den charmanten *40er-Häusern* von Langenlois gesäumt wird. Nur wenige dieser Häuser sind heute noch in so gutem Zustand erhalten. Die Kombination aus historischem Umfeld, ruhiger Lage und großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot

Langenlois bietet als größte Weinstadt Österreichs eine außergewöhnliche Lebensqualität, die weit über die Region hinaus geschätzt wird. Eingebettet in die sanften Hügel des Kamptals und nur wenige Kilometer von der UNESCO-Weltkulturerberegion Wachau entfernt, verbindet die Stadt landschaftliche Schönheit mit einem hohen Freizeitwert. Ob Radfahren entlang des Flusses, Wandern durch die Weinberge oder kulturelle Veranstaltungen in der Umgebung – die Auswahl ist vielseitig. Mit dem Loisium, modernen Thermenangeboten und zahlreichen Vinotheken verfügt Langenlois zudem über ein breites Spektrum an Erlebnissen, die Einheimische und Besucher gleichermaßen ansprechen.

Gleichzeitig punktet Langenlois durch seine Nähe zu Krems, wo renommierte Universitäten, Fachhochschulen und Kulturinstitutionen wie die Donau-Universität und die Kunstmeile Krems angesiedelt sind. Die hervorragende Infrastruktur verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit. Zahlreiche Winzerbetriebe, Märkte und Gastronomieangebote machen die Stadt auch kulinarisch zu einem besonderen Ort. Damit vereint Langenlois das Beste aus zwei Welten: ein naturnahes, entschleunigtes Wohnen mit erstklassigen Freizeit- und Bildungsangeboten in unmittelbarer Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap