

Uriges Unikat - Presshaus mit Weinkeller unweit von Krems



Objektnummer: 2863

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Zimmer:	1
WC:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

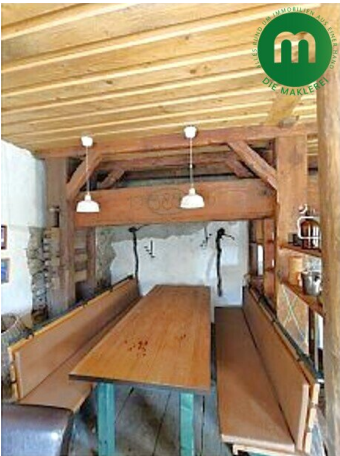


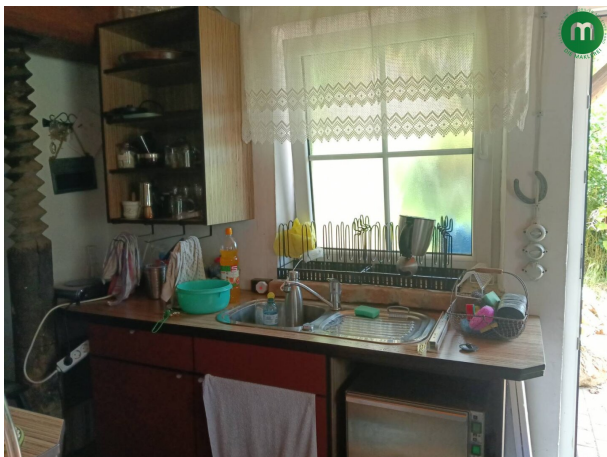
Mag. Thomas Ehrenfest

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien Wien

T nur E-Mail bitte
F +43 1 3439520 90

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









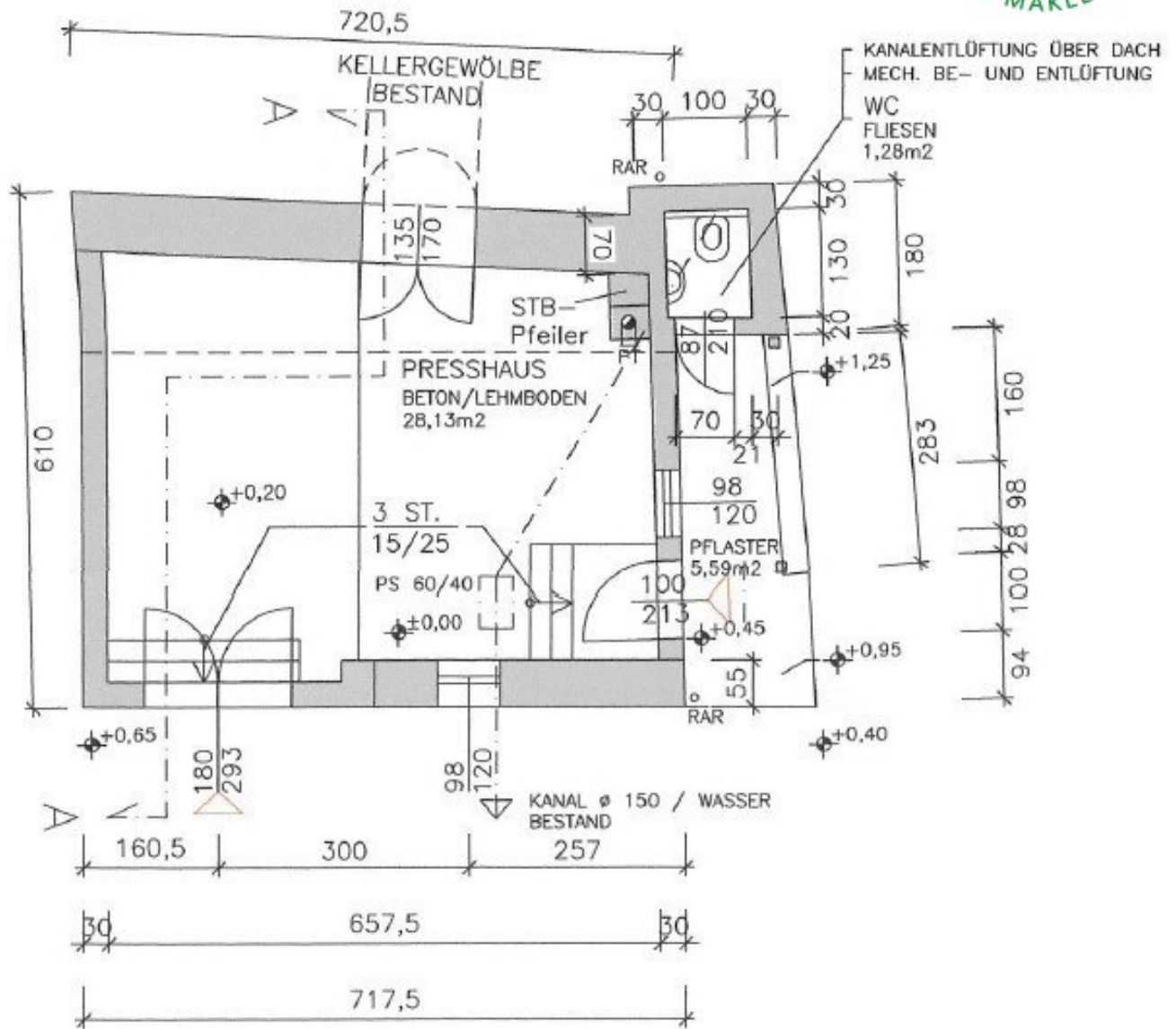












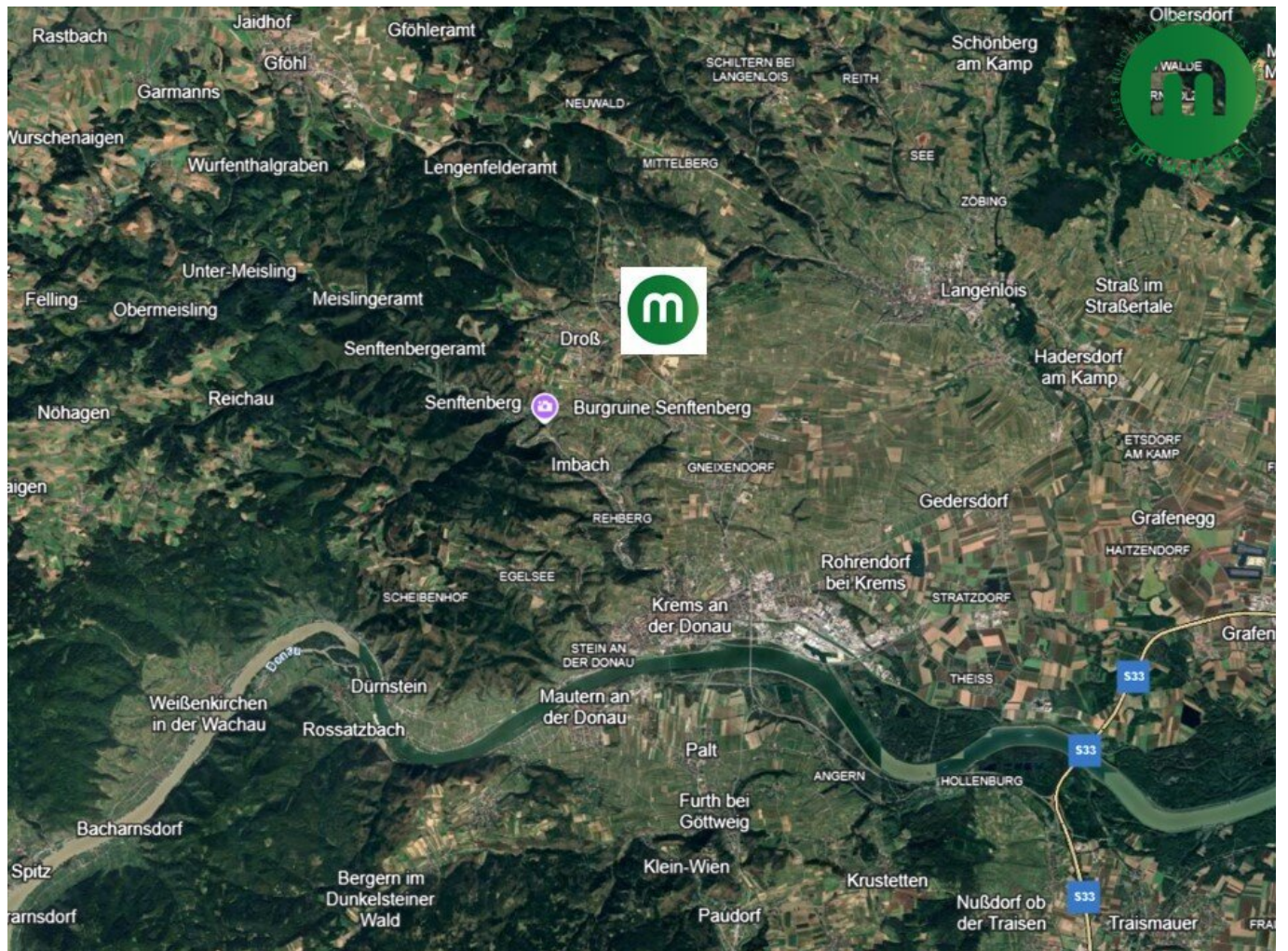
GRUNDRISS PRESSHAUS

M 1:100



M 1:100





Objektbeschreibung

Inmitten der der **Kellergasse** von Lengenfeld (Bezirk Krems-Land) wartet dieses gepflegte und liebevoll ausgebaut **Presshaus** auf einen neuen Besitzer mit Sinn für das Besondere. Das Gebäude wurde adaptiert und verbindet rustikalen Charme mit gemütlicher Atmosphäre. Ideal für Weinliebhaber, Hobbywinzer oder einfach als Rückzugsort vom stressigen Alltag.

- **Eingangsbereich mit Weinstube („Stüberl“)** mit uriger Holzdecke, traditionellem Mauerwerk und viel Atmosphäre
- **Gemütlicher Sitzbereich** mit Essecke
- **Kleine Küchennische** mit Platz für Kühlgerät, Spüle und Stauraum
- **Großzügiger Gewölbekeller** mit Naturboden
- **Dachboden** mit zusätzlichem Stauraum

Merkmale:

- Traditionelle Ziegeldeckung, Massivbau
- **Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden**
- Ruhige Lage in einer charmanten, historischen Kellergasse
- WC mit zusätzlicher Wasserentnahmestelle
- **Beheizung via genehmigtem Pellets-Automaten-Ofen**
- kein Hauptwohnsitz möglich – Nutzung als Freizeitimmobilie oder Weinkeller/**Flächenwidmung Grünland-Kellergasse**
- **Grundstücksfläche 54 m²; verbaute Fläche 46 m²**

Lage:

Das Presshaus liegt am Rand der Weingemeinde Lengenfeld, eingebettet zwischen sanften Hügeln und Weinbergen. Die Gegend ist bekannt für ihre hervorragenden Weine und das

entspannte Lebensgefühl. **Krems an der Donau ist in ca. 10 Autominuten erreichbar.**

derzeitige Nebenkosten:

Kanal und Wasser: 4x jährlich € 53,15

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap