

## **Kontor & Keller Historischer Weinkeller mit Büro im Verweserhaus Rauris.**



**Objektnummer: 8485/64**

**Eine Immobilie von SR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5661 Rauris
<b>Nutzfläche:</b>	18,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	89.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Rexhepi**

SR Immobilien  
Kratzlgasse 3/1/37  
1190 Wien

T +43 676 6008063?

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







## Objektbeschreibung

### Historischer Weinkeller mit Büro im Verweserhaus Rauris – authentisch, inspirierend, einzigartig

Im **geschichtsträchtigen Untergrund des Verweserhauses** verbirgt sich ein wahres Kleinod: ein **historischer Weinkeller mit Tonnengewölbe aus dem 16. Jahrhundert**, verbunden mit einem **praktischen Büroraum im Erdgeschoss**. Diese Kombination bietet **außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten** – von der **Lagerung edler Weine** über **private Verkostungen** bis hin zu **kreativen Arbeitsräumen mit besonderer Atmosphäre**.

Der **Kellerraum** ist trocken, massiv gebaut und über **originale Werkstein- und Holzstufen** erschlossen. Die **Gewölbedecke** wurde im Zuge der **Restaurierung behutsam gereinigt** und mit **Kalkputz ausgebessert**, wobei die **historischen Schalungsabdrücke** bewusst erhalten blieben – ein Zeugnis handwerklicher Baukunst vergangener Jahrhunderte.

Das **Büro im Erdgeschoss** verfügt über einen eigenen Stromanschluss und kann **eigenständig oder in Kombination mit der angrenzenden Einheit Top G2** genutzt werden. Gemeinsam eröffnen beide Flächen **spannende Nutzungskonzepte** – etwa für **Feinkost, Weinhandel, Atelier oder eine kleine Agentur**.

Der **Charme dieses Ensembles** liegt in seiner **Authentizität**: alte Mauern, restaurierte Holzelemente und gedämpftes Licht schaffen eine Atmosphäre, die **inspiriert, entschleunigt und verbindet**.

Ein Ort für Menschen mit Gespür für Geschichte – und einem Blick für das Besondere.

### Eckdaten

- **Objekt:** Büro & Weinkeller – Einheit Top G3 im Verweserhaus
- **Nutzfläche:** ca. 24,00 m<sup>2</sup> (Büro + Keller)
- **Baujahr:** Ursprünglich 16. Jahrhundert
- **Bauweise:** Massiv, Tonnengewölbe mit Werksteintreppe
- **Zustand:** restauriert, trocken, betriebsbereit
- **Kombinierbar mit:** Top G2 (Gewerbefläche / Geschäft)

- **Heizung:** Fernwärme (über Hauptsystem)
- **Energieausweis:** in Vorbereitung

## **Maklerhinweis / Rechtliche Informationen**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen **ohne Gewähr** auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass **SR Immobilien e.U. als Doppelmakler** tätig ist und **ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber** bestehen kann.

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Dieses Exposé stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap