

**RARITÄT – Gemütlicher und gepflegter Kellerstöckl –
traumhafter, ruhiger Rückzugsort mit eigenen Weinfeldern
– Weitblick ins Grüne**



Kellerstöckl, Felder

Objektnummer: 1801/107

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Weinbau
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7522 Heiligenbrunn
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,00 m ²
Gesamtfläche:	27.000,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	284.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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

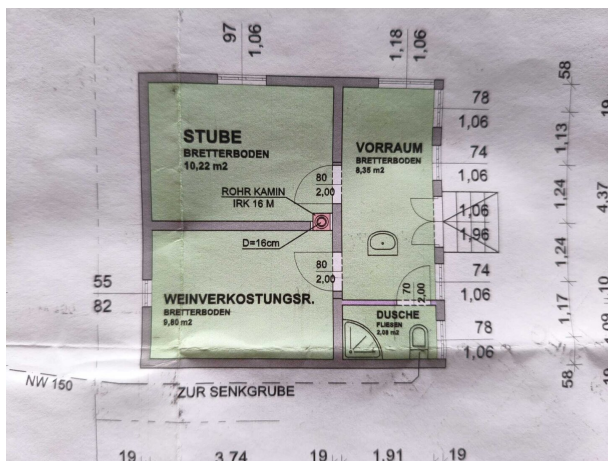
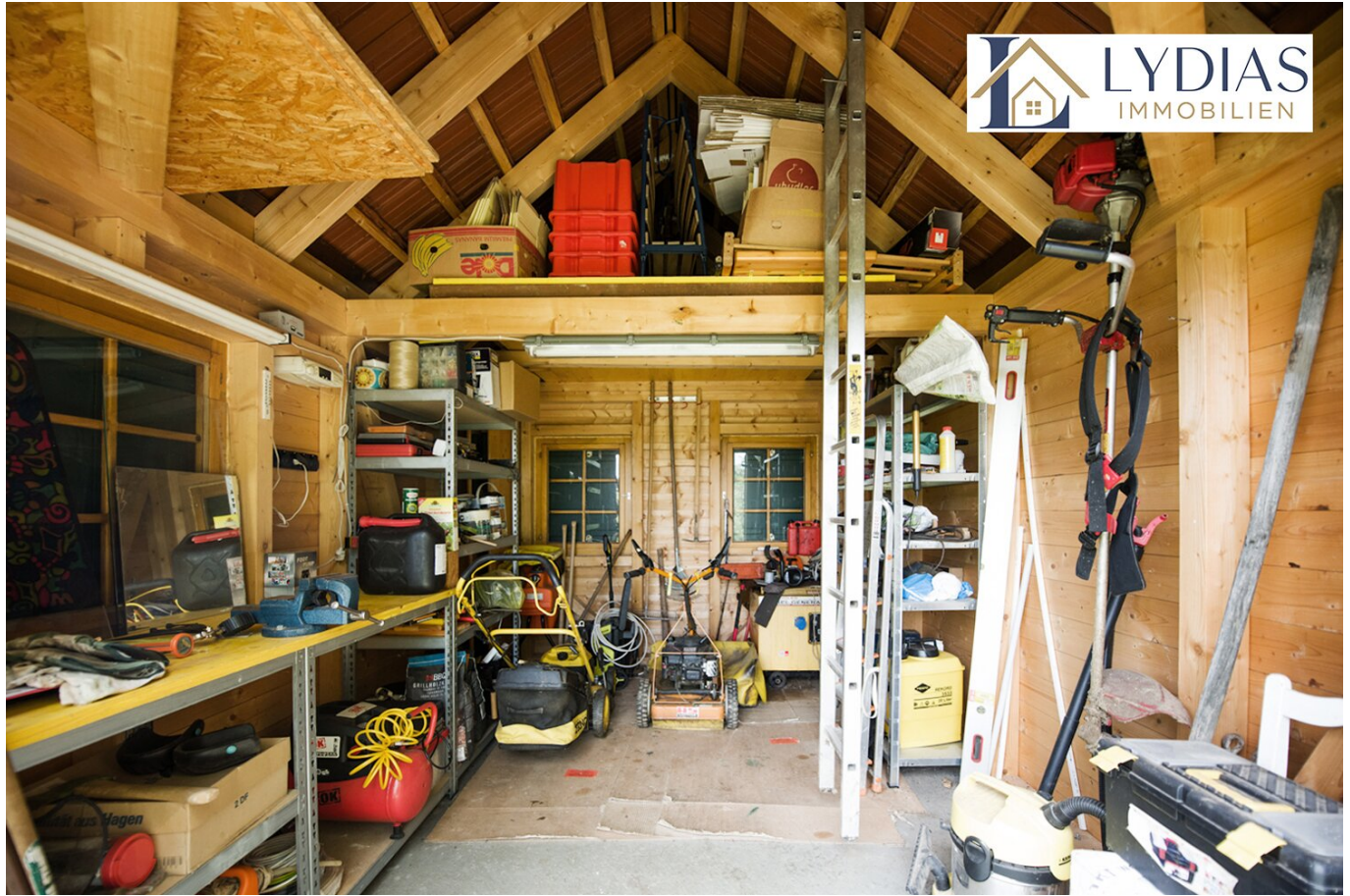


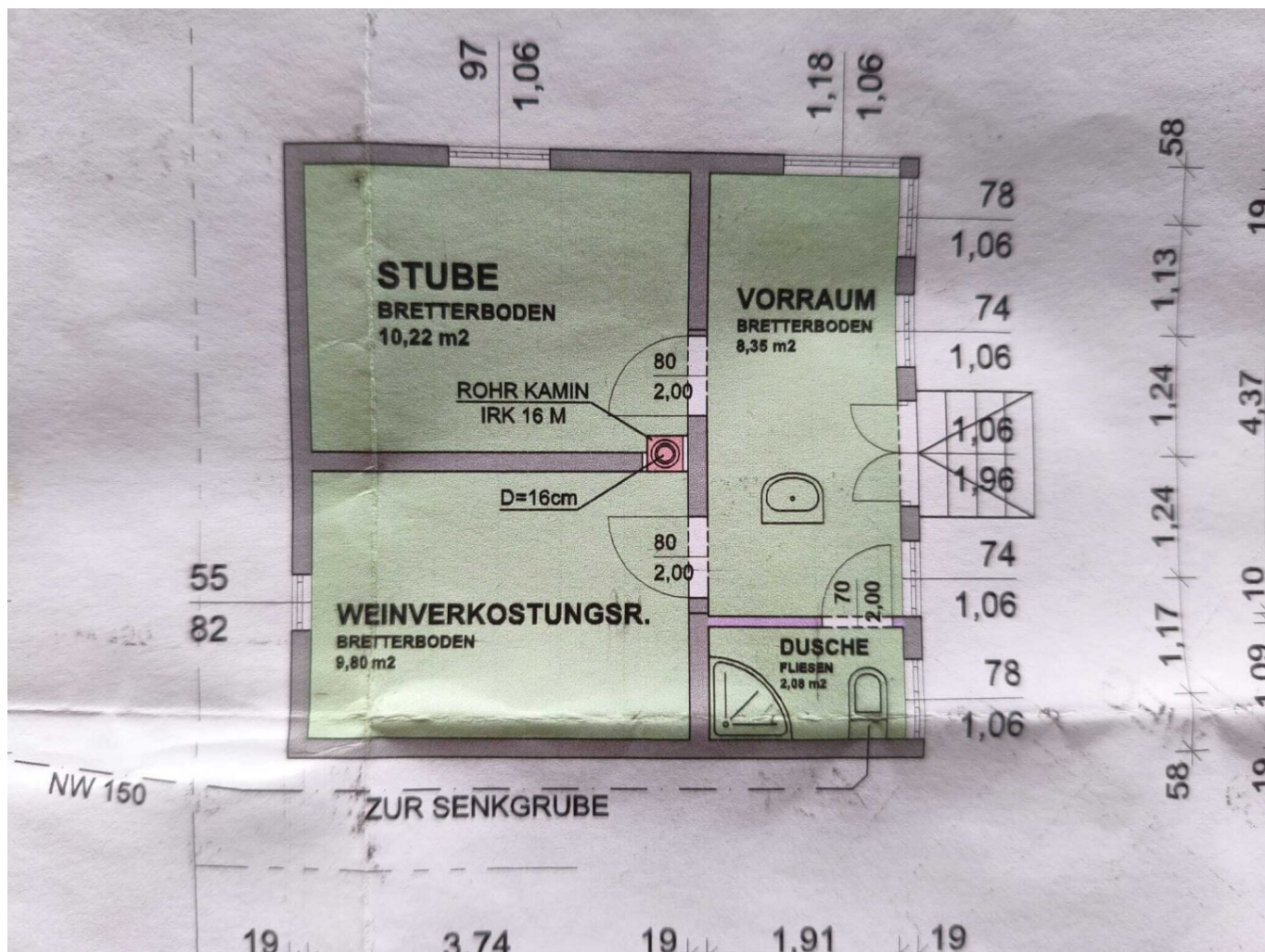












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **liebevoll renoviertes Kellerstöckl** in **idyllischer Ruhelage** in **Heiligenbrunn**, einer der schönsten **Kellerviertel-Regionen Österreichs**. Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **traumhafte Ausblick über die eigenen Weingärten**. Sanft geschwungene Rebhänge, weitläufige Wiesen und die **unberührte Natur des Südburgenlands** schaffen eine **einzigartige Kulisse**, die zu jeder Jahreszeit begeistert. Hier genießen Sie **absolute Ruhe, beeindruckende Sonnenuntergänge** und das Gefühl, mitten in einer der schönsten **Weinlandschaften Österreichs** zu Hause zu sein.

Mit einer **Nutzfläche von rund 35 m²** präsentiert sich das teilweise unterkellerte Gebäude nach umfassenden **Sanierungs- und Renovierungsarbeiten** in einem **äußerst gepflegten Zustand**.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus **sorgfältig gedämmt** und laufend instandgehalten. Für angenehme Wärme sorgt ein **Holzofen**, ergänzt durch installierte Radiatoren. **Strom- und Wasseranschlüsse** sind selbstverständlich vorhanden.

Das Kellerstöckl ist **sofort bezugsfertig** – ein Ort zum **Ankommen, Wohlfühlen und Genießen** inmitten der einzigartigen **südburgenländischen Landschaft**.

Hervorzuheben ist zudem die Lage in der **Kellerzone 2**, die **baulichen Veränderungen** erlaubt. Hier sind die örtlichen Vorschriften zu beachten und mit der Bezirkshauptmannschaft abzustimmen.

Aufteilung:

- Vorraum
- Stube (Küche) - Vollholzboden
- Raum - Vinylboden
- Dusche mit WC

Sonstiges:

- Weinkeller (teilunterkellert)

-Dachboden

-Gartenschuppen

Die Liegenschaft erstreckt sich über beeindruckende **ca. 2,7 Hektar Gesamtfläche**, aufgeteilt in:

- **ca. 0,2 ha bewirtschaftete Weinbaufläche** (Uhudler-Reben mit ca. 600 l jährlichen Ertrag)
- **ca. 1,5 ha Waldfläche**
- **ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Fläche**

Heiligenbrunn ist weithin bekannt für sein historisches Kellerviertel mit rund **100 denkmalgeschützten Kellerstöckl** sowie für den **Uhudler-Wein**, der auch im eigenen Weingarten kultiviert wird – die Möglichkeit zur **Produktion von eigenem Wein** macht diese Immobilie besonders einzigartig.

Trotz absoluter Ruhelage überzeugt das Objekt durch seine **verkehrsgünstige Anbindung**:

- **ca. 20 km nach Oberwart**
- **ca. 30 km in die Thermenregion Stegersbach**
- **ca. 100 km nach Graz**
- **ca. 170 km nach Wien**

und ist auch Ausgangspunkt für zahlreiche Radtouren und Freizeitmöglichkeiten.

Ob als **persönlicher Rückzugsort**, Auszeit vom Stadtleben oder als **werthaltiges Investment** – dieses Kellerstöckl vereint Natur, Ruhe, Tradition und Entwicklungspotenzial auf besondere Weise.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <9.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap