

**EHEMALIGES WINZERHAUS MIT JEDER MENGE  
WOHNRAUM UND VIEL CHARME ALS IHR ZUKÜNFTIGES  
TRAUMHAUS**



Startfoto

**Objektnummer: 0001007946**

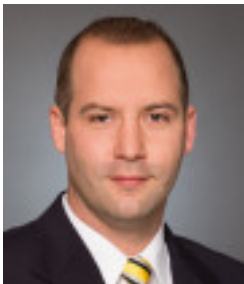
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3550 Langenlois
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982, ca. 1997
<b>Wohnfläche:</b>	200,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

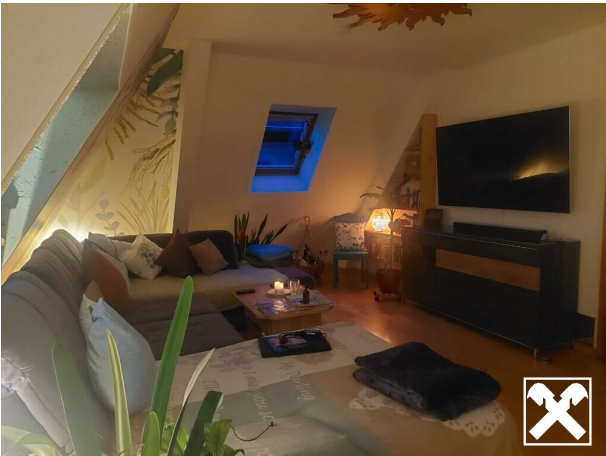
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

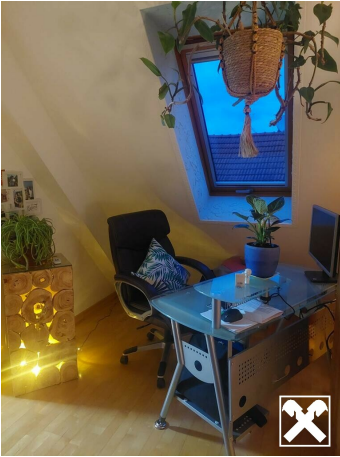
H +43 664 60 517 517 77



























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einer echten Rarität in der Stadt Langenlois sind, dennoch auf eine gute Anbindung nach Wien, Krems oder St. Pölten nicht verzichten wollen, dann freut es mich, Ihnen dieses ehemalige Winzerhaus mit Weinkeller, Nebengebäude, Lagerräumlichkeiten auf einem gesamt als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmeten Grundstück sowie hauseigenen Weinkeller mitten in Langenlois präsentieren zu dürfen.

Man betritt das, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus über einen großzügigen Eingangsbereich mit einem offenen Wintergarten, welcher gemeinsam mit einem herrlichen Kaminzimmer eine unglaublich heimelige Wohnatmosphäre bietet.

Die von den aktuellen Eigentümern bewohnte Liegenschaft bietet die Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten, wurde zuletzt also großzügiges Einfamilienhaus genutzt und bietet neben dem Wintergarten im Erdgeschoss eine stilvolle Küche im Landhausstil mit hochwertigen, neuen Markengeräten und integriertem Essbereich, den mehr als großzügigen und geschmackvollen Wohnbereich, das Schlafzimmer, eine Speis, sowie ein Badezimmer und ein WC.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist das liebevoll ausgebaute Dachgeschoss mit einem großzügigen, offenen Schlafbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer samt Arbeitsbereich sowie einem modernen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und ein WC.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer modernen, kostengünstigen Infrarotheizung in Kombination mit einem traditionsreichen Kachelofen und einem modernen, programmierbaren Pelletsofen. Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt, so gut wie alles wurde in den letzten Jahren erneuert und modernisiert, um heutigen Wohnbedürfnissen vollauf zu genügen. Zuletzt wurde eine neue Photovoltaikanlage installiert.

Die Rahmenbedingungen für Personen auf der Suche nach viel Platz und Stauraum sind durch ein großes Nebengebäude sowie den hauseigenen Weinkeller mit angrenzendem Stüberl und Vinothek bestens gegeben.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, denn Liegenschaften wie jene sind in einer Stadt eine echte Seltenheit und wechseln kaum den Eigentümer.**

**Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieses einmaligen Winzerhauses übermitteln zu dürfen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**