

## Traditionsgasthaus in ausgezeichnetener Lage in Krems!



Ansicht\_SO

**Objektnummer: 2442\_2318**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,97
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefan Tiefenbacher, MBA**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +4369915577757  
F +43273298254-15

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





























## Objektbeschreibung

**Traditionsgasthaus in ausgezeichnetener Lage in Krems! Die zum Verkauf stehende Immobilie darf zu Recht als DAS Gasthaus am Langenloiserberg bezeichnet werden – verbindet es doch wie kein Zweites Tradition, Weinkultur, Gemütlichkeit, Charme und Bestlage mit Blick über Krems.** Unweit der Kremser Altstadt bewirbt das „Schreiberhaus“ seit 1966 seine Gäste – sei es ein romantisches Abendessen zu zweit oder die Firmen-Weihnachtsfeier – die vorhandenen Räumlichkeiten bieten für jeden Anlass das passende Ambiente. Als Basis bietet diese Immobilie das „Kellerstöckl“ auf zwei Etagen mit ca. 214,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Lokal, Weinkeller), den Zubau aus 1996 auf drei Etagen mit ca. 265,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Wohnung, Lokal, Personalbereich, Lagerräume) sowie einen charmanten Garten mit Weinlaube und Pool. **KELLERSTÖCKL/ALTBESTAND:** Kellergeschoß straßeneben: - Presshaus/Weinverkostungsraum ca. 39 m<sup>2</sup> - Stüberl ca. 15 m<sup>2</sup> - WC-Anlagen - Vorraum ca. 16 m<sup>2</sup> - Stiegenaufgang - Weinkeller Die ehemalige Bestimmung als Keller zur Weinverarbeitung spiegelt sich in allen erhaltenen Elementen wie der originalen Weinpresse und der alten Holz-Tramdecke wider – ein Stück Weinkultur wurde hier ins 21. Jahrhundert gerettet. Obergeschoss: - Gastraum ca. 117 m<sup>2</sup> - 90 Sitzplätze - Stüberl ca. 11 m<sup>2</sup> - Windfang/Zugang Gastgarten Der vorhandene stimmungsvolle Kamin, der bis zum Dachstuhl hin offene Gastraum, der Ausblick über Krems und der Zugang in den charmanten Garten verleihen dieser Ebene seinen besonderen Charme. **ZUBAU:** Kellergeschoß straßeneben: - Lagerraum ca. 135 m<sup>2</sup> - Heizraum/Lüftung ca. 7,5 m<sup>2</sup> - Zugang Weinkeller ca. 33 m<sup>2</sup> Obergeschoss: - Schank ca. 27 m<sup>2</sup> - Personalraum ca. 9 m<sup>2</sup> - Büro ca. 11 m<sup>2</sup> - Küche ca. 29 m<sup>2</sup> - Wohnküche ca. 32 m<sup>2</sup> - AR ca. 3 m<sup>2</sup> - AR ca. 5 m<sup>2</sup> - AR ca. 3 m<sup>2</sup> - Vorraum ca. 6,5 m<sup>2</sup> - Terrasse ca. 10,5 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: - Zimmer ca. 21 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 5 m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 20 m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 14 m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup> - Schrankraum ca. 8,5 m<sup>2</sup> - Gang ca. 14 m<sup>2</sup> - Bad, WC ca. 18 m<sup>2</sup> Die großzügige Wohnung lässt keine Wünsche offen und eignet sich natürlich perfekt zur Eigennutzung, für ihr Personal oder zur (touristischen) Vermietung. **GARTEN:** Der vorhandene sonnige Garten bietet neben einer lauschigen Laube/Gastgarten (ca. 90 m<sup>2</sup>, 50 Sitzplätze) auch einen ganz privaten Bereich mit gemütlichem Sitzplatz, Wiesenfläche, Altbaumbestand und eigenem Pool. Der perfekte Ort um nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen oder – falls Sie eine (touristische) Vermietung der Wohnung andenken – als gemütlicher Außenbereich für Ihre Gäste bzw. Mieter. Selbstverständlich stehen für Ihre Gäste auch ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Gerne präsentiere ich Ihnen diese einzigartige Immobilie und lade Sie herzlich zu einer gemeinsamen Besichtigung ein! Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 92.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Faktor Gesamten 0.97

ergieeffizienz: