

## **Einzigartiges Stadthaus in Kremser Aussichtslage!**



Luftaufnahme\_O

**Objektnummer: 2442\_2319**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	113,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<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



















## Objektbeschreibung

**Einzigartiges Stadthaus in Kremser Aussichtslage** Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde bis dato erfolgreich als Gasthaus betrieben und verbindet in ihrer Einzigartigkeit Tradition, Weinkultur, Gemütlichkeit, Charme und Bestlage mit Blick über Krems. Unweit der Kremser Altstadt – am Langenloiserberg - steht Ihnen auf 480 m<sup>2</sup> Nutzfläche jegliche Option zur Umgestaltung – sei es als großzügiges Wohnhaus, als Wohn-Geschäftshaus (Seminare, Büro, Atelier ...) und/oder Anlageobjekte (Vermietung) offen. Als Basis bietet diese Immobilie dzt. ein „Kellerstöckl“ auf zwei Etagen mit ca. 214,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einen Zubau aus 1996 auf drei Etagen mit ca. 265,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon eine Wohneinheit im Dachgeschoß mit dzt. ca. 113 m<sup>2</sup> Wfl.) 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> - Stüberl ca. 11 m<sup>2</sup> - Windfang/Zugang Garten

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> - 3

Abstellräume - 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> **GARTEN:** Der vorhandene sonnige Garten

bietet neben einer lauschigen Laube eine Terrasse mit gemütlichem Sitzplatz, Wiesenflächen, Altbaumbestand und eigenem Pool. Der perfekte Ort um nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen, dem Stadtrubel zu entfliehen und die ländliche Atmosphäre – nur 5 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt - zu genießen. 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: