Einzigartige Liegenschaft in der Wachau | Ausgebautes Weinkeller-Loft mit WOW-Faktor

Objektnummer: 36459

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3495 Rohrendorf bei Krems
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Gesamtfläche:	115,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien

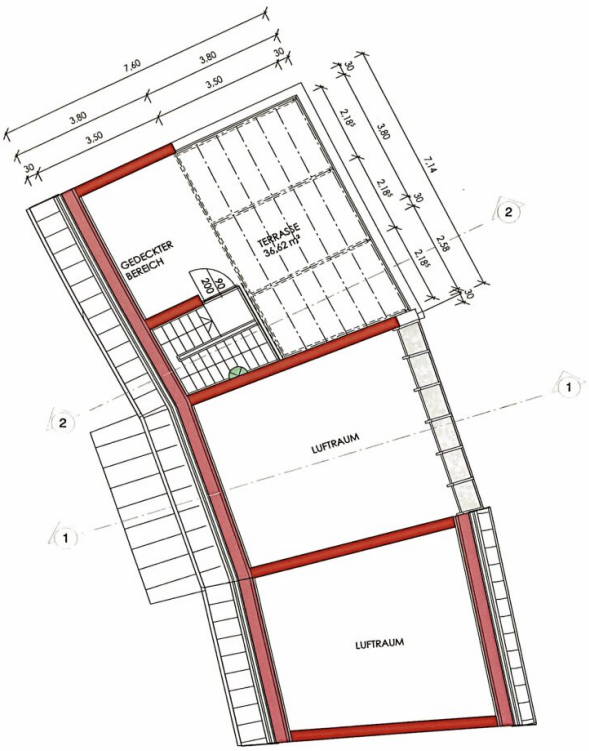
T +43 1 890 95 35

KITCHEN
ENJOY

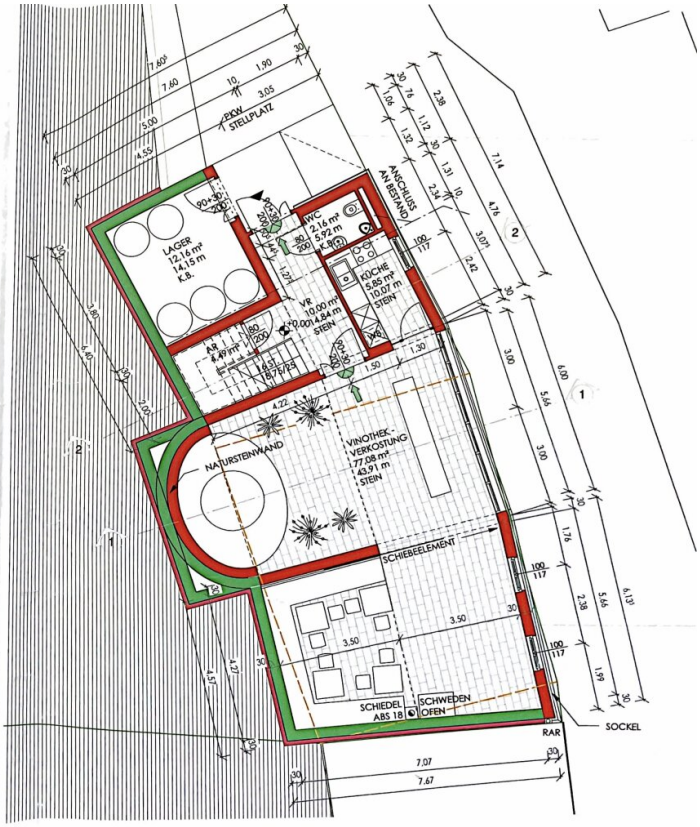
HOME

BERLIN&MENSCH

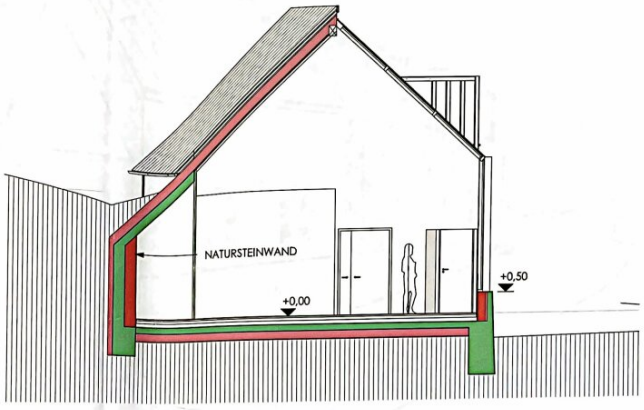
KENWOOD



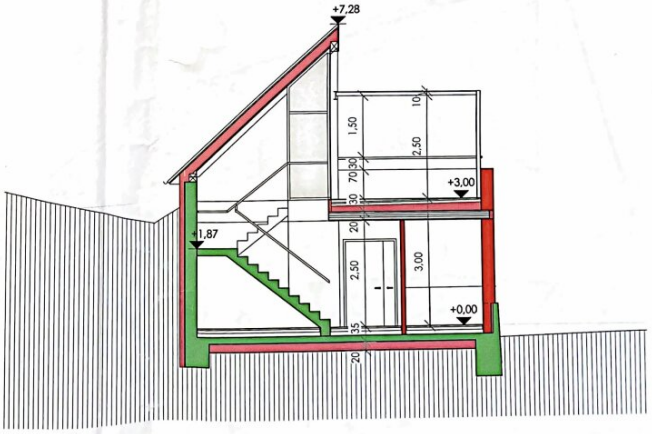
GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS EG



SCHNITT 1



SCHNITT 2

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Objekt in einzigartiger Lage? Sie lieben den Weinbau und das Flair einer Kellergasse? Dann bietet diese in der traditionsreichen Rohrendorfer Kellergasse gelegene Liegenschaft die perfekte Basis für Ihre Pläne! Dieses einzigartige Objekt für Liebhaber wird Sie begeistern!

Beschreibung:

Das im Jahr 2012 neu errichtete Gebäude verbindet traditionsreiche Geschichte mit modernem Lifestyle. Tauchen Sie ein in dieses phänomenale Weinkeller-Loft mit einzigartigem Flair!

Auf 115 m² finden Sie folgende Räumlichkeiten:

- Offene Wohnküche mit lichtdurchflutetem Essbereich
- Angrenzendes Wohnzimmer mit idyllischem Schwedenofen und
- Tischler-Galerie mit Schlafbereich
- Abstellraum (vormals Küche)
- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- Separates WC
- Lagerraum (ca. 12 m²) inkl. Waschmaschinenanschluss

Das absolute Highlight - neben der zum Dachstuhl hin offenen Räumlichkeiten (Deckenhöhe ca. 7 m!) - ist Zweifels ohne die über die innenliegende Treppe zu begehende ostseitig orientierte Dachterrasse mit Pergola.

Die Topausstattung wie Fußbodenheizung und Schwedenofen, Glasschiebeelemente, keramische Bodenbeläge, Aluminium-Glaskonstruktionen (Fassade), Holz-Alufenster mit Isolierverglasung - um nur einige Ausstattungsmerkmale zu nennen - zeugt von Perfektionismus und leidenschaftlicher Hingabe.

Selbstverständlich ist dieser Wohntraum an Ortswasser sowie Ortskanal angeschlossen. Stellflächen für zwei Autos stehen auf Eigengrund zur Verfügung. Selbst die Gestaltung einer kleinen Grünfläche - nach entsprechender Terrassenausbildung am Hang - ist bereits umgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen Flächenwidmung "Grüngürtel-Weinbauterrasse" und "Grünland Land- und Forstwirtschaft" (beide inneliegend im Naturschutzgebiet Natura 2000) ist die Begründung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes leider NICHT möglich.

Ob für Ihre private Wohnnutzung oder als repräsentatives Präsentationsobjekt - diese Liegenschaft eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten!

Ihre Neugierde wurde geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Eckdaten:

Grundstück: ca. 802 m²

Nutzfläche: ca. 115 m²

Zufahrt: öffentliches Gut

Zustand: sehr gut

KFZ-Stellplatz: 2 Stk.

Zimmer: 2

Bad: 1

WC: 1

Erbaut: 2012

Beziehbar ab: nach Absprache

Widmung: Glf; Ggü-WeBT

Strom: vorhanden

Abwasserkanal: vorhanden

Starkstrom: vorhanden

Wasser: vorhanden

Internet: vorhanden

Klasse HWB: C

HWB: 82

Heizung: Fußbodenheizung & Schwedenofen

Küche: Einbauküche vollausgestattet

Kosten:

Kaufpreis: auf Anfrage

Kaufnebenkosten

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,10%

Lage:

In einer traditionsreichen Adresse am Fuße der Weingärten in Rohrendorf bei Krems, hat diese Lage das Prädikat lebenswert verdient. Die harmonische Symbiose aus urbanem Wohnraum in Verbindung mit vitaler Natur ist das Aushängeschild der beliebten Kellergassen. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 60 Minuten die Wiener Innenstadt, in 10 Minuten Krems und in 30 Minuten St. Pölten. Die nächsten Nahversorger sind in direkter Nachbarschaft in Krems erreichbar. Die Bahnstation Rohrendorf ist in 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die lage eins GmbH weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Termine sehr gerne nach Erhalt einer ***schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben*** *(Name, Adresse, Telefon, Email) vereinbart werden. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen / Unterlagen des Objektes.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap