

Wohn- oder Projekthaus in Greifenstein - 20 Min. von Wien



Objektnummer: 5096

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Greifenstein
Wohnfläche:	530,00 m ²
Zimmer:	15
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

22.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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



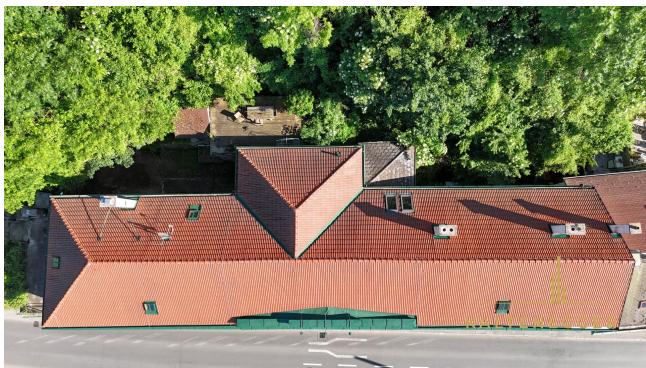


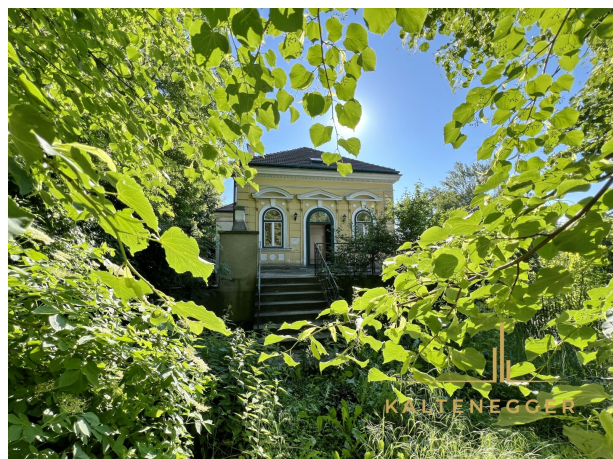


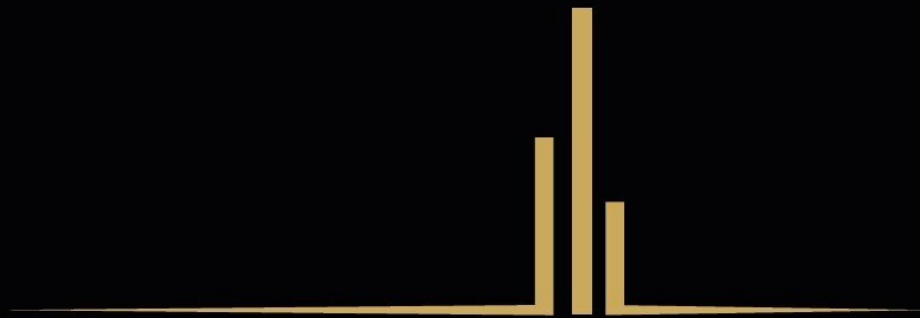












KALTENEGER

Objektbeschreibung

In **Greifenstein**, am Fuße des Burgberges mit **Blick auf den malerischen Donauarm**, gelangt diese **besondere Liegenschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** zum Verkauf.

Zuletzt wurde das Objekt über 20 Jahre als privates Familienhaus im sanierten OG und mit Lager-/Werkstattbereich (sanierungsbedürftig) im UG **bewohnt**. Dieser Teil des Hauses eignete sich auch bestens für einen Wellnessbereich. Nach Adaptierungen könnten im UG weiters zwei Kleinwohnungen auf niedrigem Standard für zusätzlichen Eigenbedarf oder zur Vermietung nutzbar gemacht werden.

Das im Ort als "Fromme Helene" bekannte Haus wurde erstmals auf einer Ansichtskarte aus dem Jahr 1898 erwähnt und hat seitdem verschiedene Nutzungen erfahren, privat wie auch gewerblich als Gaststätte mit Tanzveranstaltungen (großer Saal), Heurigen, Fahrradpension (Donauradweg).

DAS OBJEKT:

Das Hauptgebäude erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss, jeweils mit rund 265 m², sowie über einen großzügigen Rohdachboden mit etwa 320 m². Die gesamte Grundfläche beträgt laut Grundbuch 2038 m² und teilt sich wie folgt auf:

- **Wald/Hang:** 1096 m²
- **Garten/Hof:** 590 m²
- **Verbaute Fläche:** 352 m²

Von allen Wohnräumen bietet sich ein unvergleichlicher Ausblick auf den Donauarm. Der **majestätische Festsaal im Obergeschoss**, mit einer **Raumhöhe von rund 4 Metern**, ermöglicht den **Zugang zur großzügigen Terrasse, dem Garten und dem Innenhof**. Hier gibt es auch überdachte **Auto-Abstellmöglichkeiten**. Des Weiteren befindet sich im Hang des Innenhofes ein **kleines Steinhäuschen** mitsamt Außentoilette.

Die Lage an der die Dörfer verbindenden Straße vermag die Ruhe, die vom Ort dieser Liegenschaft ausstrahlt, nicht zu stören - überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

NUTZUNG / BAUBEWILLIGUNG:

Das Objekt bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist eine hervorragende Basis für:

- Privates Wohnen
- Mehrparteienhaus
- Bauträgerprojekte
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Bed and Breakfast, Gaststätte, Greisslerei, Heurigen
- Schule oder Schulungszentrum
- Luxusvilla als Haupt- oder Zweitwohnsitz nahe Wien
- ÄrztInnen- oder Gesundheitliches Erholungszentrum
- Seminar- und Veranstaltungsort, Kulturhaus und vieles mehr.

Aktuell bewilligt als Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten (Einreichplan 2014) bestehen zwei weitere baubewilligte Pläne (bewilligt am 09.05.2023). Diese Pläne sind ausgelegt auf einen Schul- und Veranstaltungsbetrieb mit abgetrenntem Wohnbereich im 1. Obergeschoss. Für das Dachgeschoss, dessen Nutzung noch nicht endgültig definiert wurde, liegt ein Architekturplan vor.

Je nach Vorhaben und Anspruch sind eine Teil- und/oder Komplettsanierung für das zum Verkauf stehende Objekt möglich. Das OG zeichnet sich durch einen guten und gepflegten

Erhaltungszustand aus und wäre insofern bezugsfertig. Auch der rund 320qm umfassende Rohdachboden und das Dach selbst befinden sich in gutem Zustand; ein Ausbau ohne Aufstockung oder Ausklappung sind lt. Auskunft möglich. Beheizt wird das Haus derzeit gesamtheitlich mit einer Gasetagenheizung und einem zusätzlichen Pelletsofen im vormals als Wohnsalon genutzten Festsaal.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung** aus. Der Bahnhof Greifenstein/Altenberg liegt nur wenige Gehminuten entfernt. In rund **30 Minuten** erreichen Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln die **Innenstadt von Wien**.

DER ORT GREIFENSTEIN:

Greifenstein liegt nordwestlich von Klosterneuburg am rechten Donauufer, gehört zur niederösterreichischen Marktgemeinde St. Andrä-Wördern und ist mit dem Nachbarort Altenberg zusammengewachsen. Der Altarm, die Donau, das umliegende Augebiet und die weitläufigen Hügel bieten Ihnen sowohl im Sommer als auch im Winter hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Ob Schwimmen, Eislaufen, Surfen, Radfahren, Wandern oder einfach die Natur genießen und Sonnenbaden – hier haben Sie, auch als Familie, die Möglichkeiten dazu.

BESONDERE MERKMALE:

Bitte beachten Sie, dass Teile des Objektes Feuchtigkeit aufweisen und sanierungsbedürftig sind.

ENERGIEAUSWEIS:

Der Verkäufer wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises schriftlich informiert. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012) erforderliche Energieausweis, gültig bis 14.11.2033, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt: E: HWB-ref: 154,7 kWh/m²a.

Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Objekt näher bringen zu dürfen und senden Ihnen gerne nach einer schriftlichen Anfrage weitere Details zu. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine historische Liegenschaft in einer der schönsten Gegenden mit Blick auf den Donaualtarm zu erwerben.