Förthof: Ehemaliges Winzerhaus mit 1.900m² Grund und Donaublick

Ehem. Winzerhaus mit Weingarten und Donaublick

Objektnummer: 8164/2249

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 376,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,21
Kaufpreis:	540.000,00 €

Provisionsangabe:

19.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Kuttenberger

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

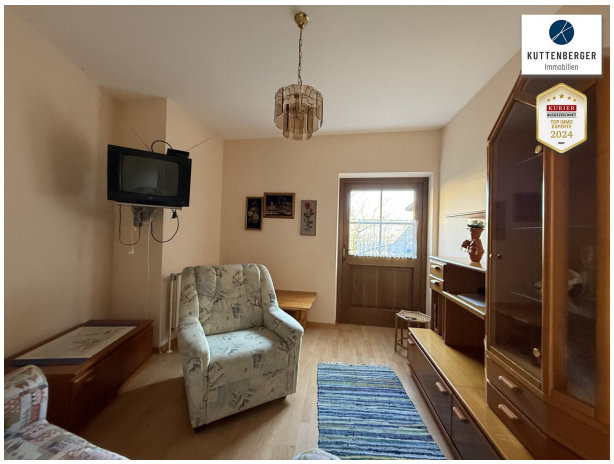
KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF


KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

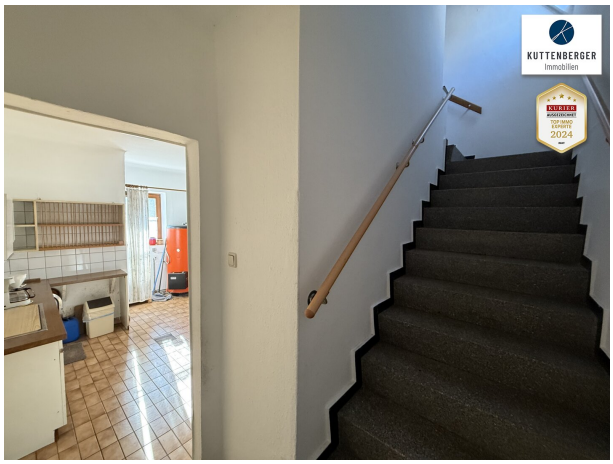
KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
KOROFIN

KUTTENBERGER
Immobilien


KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

Objektbeschreibung

Krems-Förthof: Winzerhaus mit Weingarten in leicht erhöhter Lage

! Alleinbeauftragt !

Ideal für ein Einfamilienhausprojekt mit Garten aus Ausblick!

Zum Verkauf gelangt eine **renovierungsbedürftige** Liegenschaft in den Weinbergen von Krems - **Förthof** mit einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 1.900m², davon befindet sich rund ein Drittel der Fläche im Bauland, der Rest ist als Gründland gewidmet.

Die Baulichkeiten bestehen aus **2 Hauptgebäuden** (Baujahr 1949 + Zubau 1991) mit insgesamt ca. 190m² NFL und einem stark sanierungsbedürftigen **Wirtschaftsgebäude inkl. Weinkeller** mit zusammen ca. 70m², von wo auch eine kleine Kellerröhre (ca. 5m lang) zu begehen ist.

In den Hauptgebäuden entfallen ca. 100m² auf eine ehemals gewerblich genutzte Einheit im EG sowie insg. ca. 90m² auf 2 getrennte Wohneinheiten in den beiden OGs.

Der Grünlandanteil grenzt direkt an das Haupthaus und besteht aus Weingärten, Wiesen und Böschung. Vom 1. Stock und vom oberen Bereich des Gartens genießt man einen **herrlichen Blick auf die Donau**.

Eventuelle Nachnutzungsmöglichkeiten **nach entsprechendem Umbau und Renovierung:**

- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- 1-2 Wohneinheiten
- Erweiterung bzw. Sanierung des Bestands in ein großzügiges Einfamilienhaus
- Abbruch des Bestands und Neubau eines Ein-/Mehrfamilienhauses
- Der Grünlandanteil würde sich großteils perfekt für einen südseitig ausgerichteten Garten eignen!

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit eine Liegenschaft mit Donaublick in malerischer Lage in den Weingärten am Beginn der Wachau zu bekommen und vereinbaren Sie am besten heute noch einen Besichtigungstermin!

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap