

## **Wunderschönes Presshaus mit Kellerröhre im idyllischen Sitzendorf a.d. Schmieda**



Vorderansicht

**Objektnummer: 3862\_136**

**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlkellergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3714 Sitzendorf an der Schmida
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	19.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

4.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sylwia Anna Zagula**

RE/MAX Capital  
Porzellangasse 18/1A  
1090 Wien

H +43 676 56 14 906

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





**RE/MAX**  
Capital



**RE/MAX**  
Capital



**RE/MAX**  
Capital





**RE/MAX**  
Capital

## Objektbeschreibung

**Charmantes Presshaus mit großzügiger Kellerröhre in der idyllischen Mühlkellergasse von Sitzendorf an der Schmida**

**Objekttyp: Presshaus mit Kellerröhre**

**Wohn-/Nutzfläche: ca. 40 m<sup>2</sup> Presshaus, ca. 120 m<sup>2</sup> Kellerröhre**

**Ort: Mühlkellergasse, 3714 Sitzendorf an der Schmida**

**Verfügbarkeit: ab sofort**

### Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Weinlandschaft von Sitzendorf an der Schmida erwartet Sie dieses liebevoll erhaltene Presshaus mit großzügiger Kellerröhre – ein wahres Schmuckstück in der beliebten und historisch gewachsenen Mühlkellergasse. Hier verbinden sich Tradition, Naturverbundenheit und Nutzungspotenzial auf charmante Weise.

Das **Presshaus** selbst bietet rund **40 m<sup>2</sup>** Fläche und ist in einem sehr guten Zustand. Das begrünte Dach lädt dazu ein, eine gemütliche Sitzgelegenheit zu schaffen – ideal zum Verweilen mit Blick über die sanften Hügel und Weingärten der Umgebung. Hier lässt sich die Seele baumeln lassen!

Ein besonderes Highlight stellt die **großzügige Kellerröhre mit ca. 120 m<sup>2</sup>** dar. Diese eignet sich perfekt für die Lagerung von Wein, kulinarische Nutzung oder als uriger Veranstaltungsraum im privaten Rahmen. Die konstant kühlen Temperaturen schaffen ideale Bedingungen – ein Vorteil, der Kellerröhren ausmacht und seit Jahrhunderten geschätzt wird.

Die neu verputzte Fassade mit modernem, umweltfreundlichem Kalkmörtel sorgt nicht nur für ein ästhetisches Erscheinungsbild, sondern auch für ein gesundes Raumklima. Kalkmörtel ist atmungsaktiv und beugt Feuchtigkeit sowie Schimmelbildung nachhaltig vor.

**Ein Strom- sowie Wasseranschluss ist vorhanden und aktiviert – die Grundversorgung ist somit gesichert. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit zur Installation einer Komposttoilette oder einer biologischen Trockentoilette.**

### Lage & Infrastruktur

Die Mühlkellergasse in Sitzendorf zählt zu den bekanntesten Kellergassen des Weinviertels und bietet eine charmante, ruhige Lage mit authentischem Dorfcharakter. Gleichzeitig ist die Erreichbarkeit hervorragend:

**Öffentlich:** Eine direkte Busverbindung bindet den Ort gut an die umliegenden Gemeinden wie z.B. Ziersdorf sowie an die Bahnlinien in Richtung Hollabrunn und Wien an.

**Für Pendler:** Die Anbindung an die S3 und die B4 macht Sitzendorf auch für Berufspendler

attraktiv – sowohl Richtung Krems als auch Wien.

## **Besondere Merkmale**

**Großzügige Kellerröhre mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Begrüntes Dach mit Gestaltungspotenzial**

**Neue Fassade mit umweltfreundlichem Kalkputz**

**Strom- und Wasseranschluss vorhanden**

**Installation Komposttoilette oder biologische Trockentoilette möglich**

**Traditionelles Flair in gefragter Kellergassenlage**

**Gute Erreichbarkeit für Pendler und Besucher**

**Ein Objekt mit Geschichte und Zukunft – ideal für Weinliebhaber, Genießer, kreative Köpfe oder alle, die sich ein Stück authentisches Weinviertel sichern möchten.**

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.