

**GESCHICHTSTRÄCHTIGE KAMPTALVILLA MIT  
ATEMBERAUBENDEM AUSBLICK, BAULANDRESERVE  
UND VIEL POTENTIAL HINSICHTLICH SANIERUNG IN  
AUSSICHTSLAGE**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001010069**

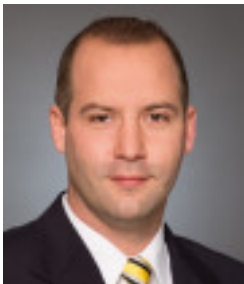
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3561 Zöbing                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1593                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 329,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 11                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 236,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,69                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 850.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige Kamptalvilla könnte Sie begeistern!

Umgeben von Natur in erhabener Wohnlage mit atemberaubender Aussicht in Zöbing bei Langenlois, absolut ruhig gelegen und doch mit hervorragender Infrastruktur unweit der Stadt, besticht diese unbestritten einzigartige Kamptalvilla durch seine sonnige Lage mit geschlossenem Innenhof und einem gut dimensionierten Garten inklusive atemberaubendem Rundum- und Fernblick sowie großer Baulandreserve.

Zuletzt wurde die Gesamtliegenschaft als großzügiger Wohnsitz bewohnt, die aktuellen Eigentümer haben die Liegenschaft die letzten Jahre nicht genutzt, somit gab es einen längeren Leerstand und verlangt vor Bezug nach viel handwerklichem Geschick und Investitionen, um der außergewöhnlichen Wohnlage und heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Alles in allem bietet die charakterstarke Liegenschaft unglaublich viel Potential und ist nach einer umfassenden Sanierung unbestritten ein wahres Schmuckstück, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen könnte.

Über einen stilvollen Hauseingang erreichen Sie das Foyer dieser beeindruckenden Liegenschaft. Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer 11 Zimmer, zwei Bäder sowie zwei WC's zur Verfügung. Zusätzlichen Wohnraum bietet ein separater, über den geschlossenen Innenhof erreichbarer Gebäudeteil in Form einer Einliegerwohnung oder als Sommerküche, alternativ als Büro nutzbar.

Vervollständigt wird das reichhaltige Raumangebot durch diverse Nebengebäude sowie einen imposanten Felsenkeller, als Weinkeller genutzt.

Bislang wurde die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung, teilweise durch eine Elektroheizung beheizt.

Der im geschützten Innenhof bzw. seitlich der Liegenschaft gelegene Gartenbereich befindet sich in gepflegtem Zustand, der imposante, große Garten mit herrlichem Fernblick und ehemaligem Pool lädt zu herrlichen Grillnachmittagen und herrlichen Sonnenstunden oder bietet unzählige Möglichkeiten für eine weitere Bebauung, wonach die Liegenschaft durchaus

für Bauträger ein interessantes Investment darstellen könnte.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliche Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser stiltypischen Liegenschaft machen zu können und möglicherweise schon bald ein paar herrliche Grillnachmittage mit Freunden oder Ihrer Familie im eigenen Garten zu verbringen.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**