

Wein trifft Wohnen: Traditionelles Winzerhaus im Herzen Falkensteins!



Hof

Objektnummer: 1658_3558

Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2162 Falkenstein
Baujahr:	ca. 1985
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	235,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	103,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

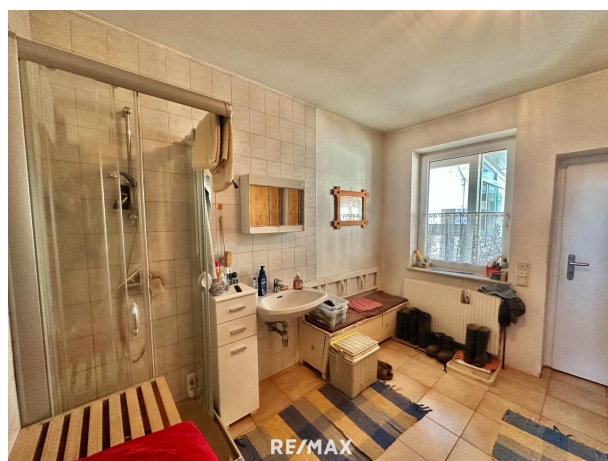


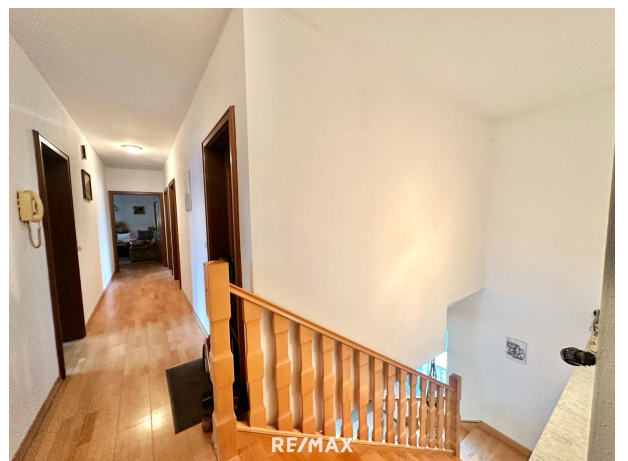
Dominik Ullmann

RE/MAX Best in Mistelbach
Bahnstraße 2a
2130 Mistelbach

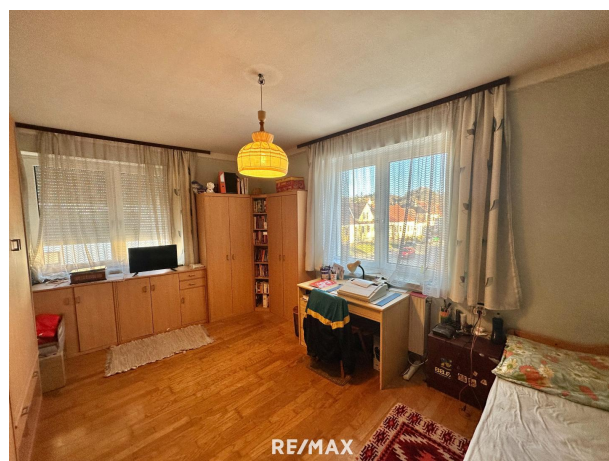


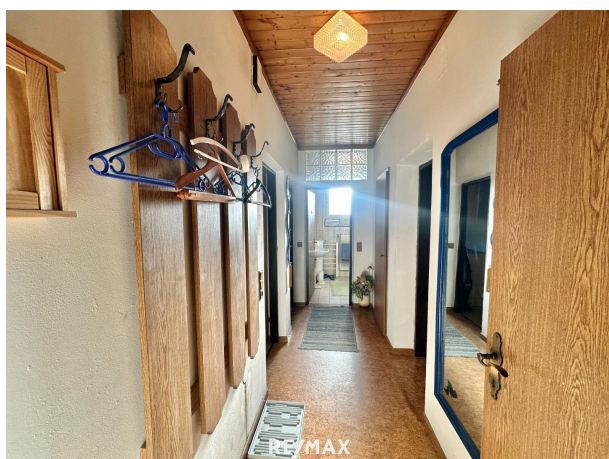




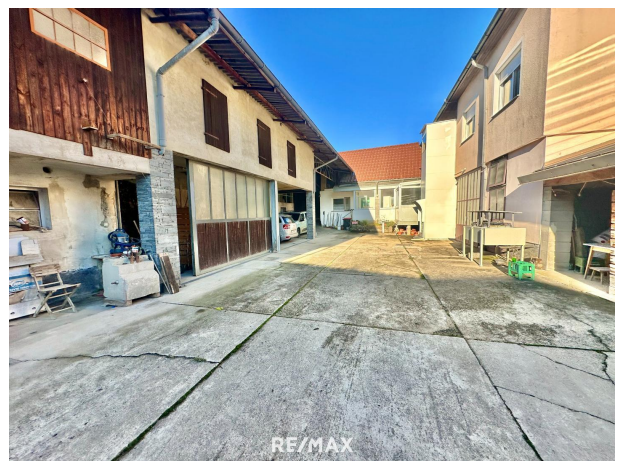
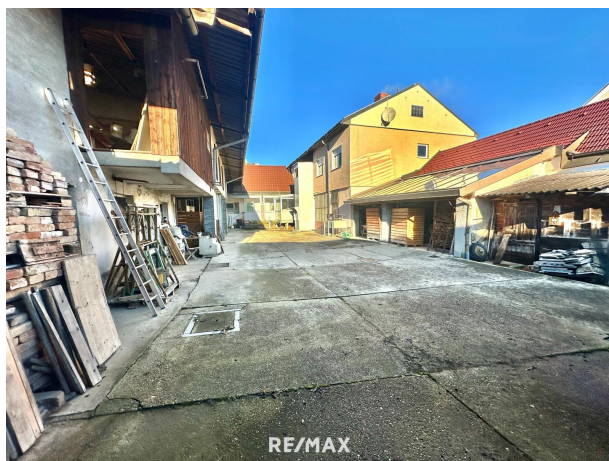


















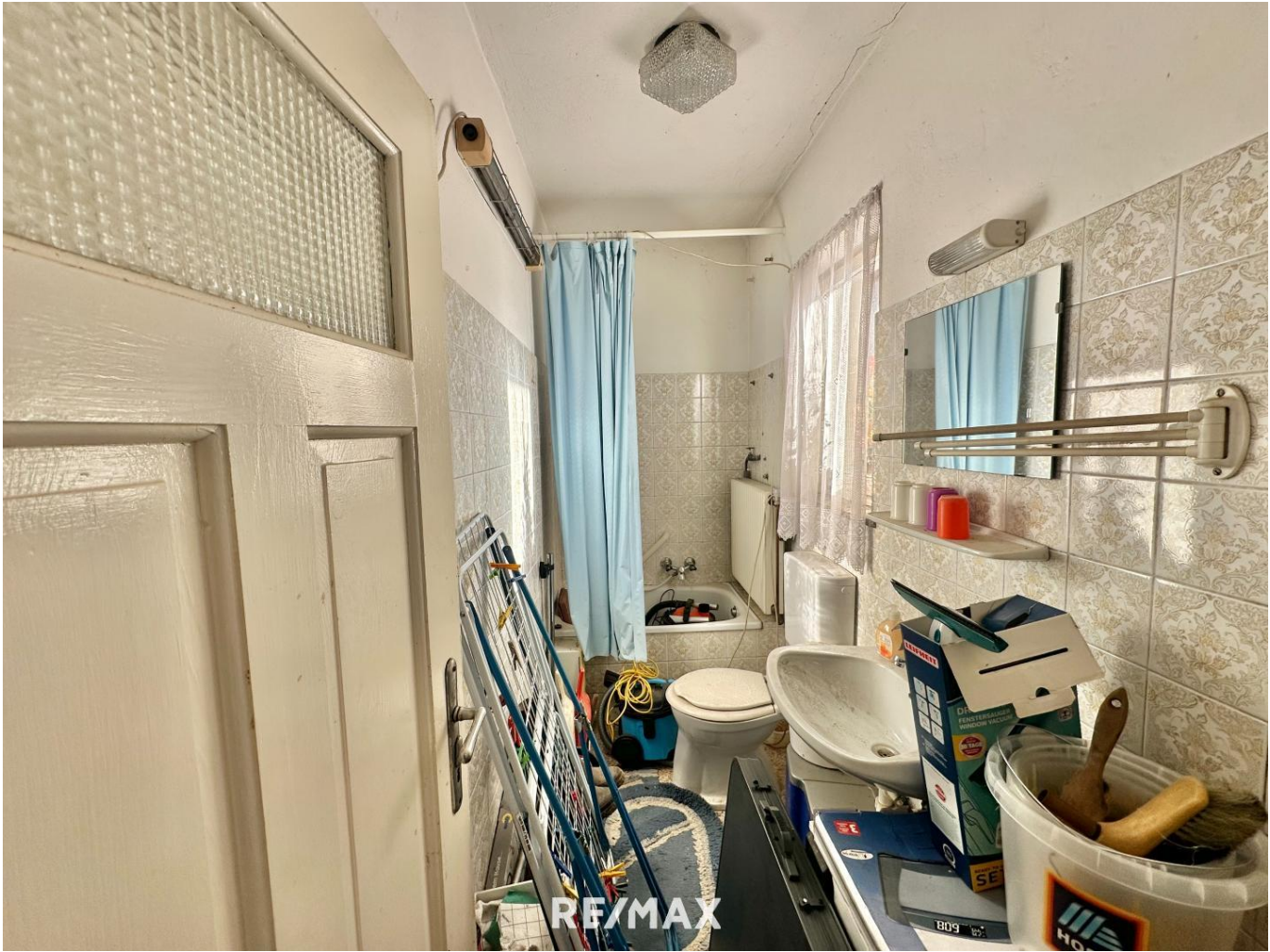














Objektbeschreibung

Mitten im charmanten Weinort Falkenstein, nur wenige Minuten von der A5 entfernt, präsentiert sich eine außergewöhnliche Liegenschaft, die Raum für neue Ideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Direkt am Marktplatz gelegen, vereint dieses großzügige Winzerhaus Tradition, Strukturvielfalt und enormes Potenzial – sei es als Mehrgenerationenhaus, Betriebsgebäude, touristische Unterkunft oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Anwesen beeindruckt durch seine gut gegliederte Raumaufteilung, zahlreiche Nebengebäude sowie eine bauliche Substanz, die in dieser Form nur selten am Markt erscheint. Mehrere eigenständige Wohneinheiten, ein funktionaler Innenhof und der barrierefreie Liftzugang schaffen ideale Voraussetzungen für private wie berufliche Nutzung.

Erdgeschoss:

- * Wohnessküche mit Kachelofen
- * Badezimmer
- * WC
- * Vorraum
- * Waschraum
- * Zusätzlich eine großzügige Wohneinheit mit lichtdurchflutetem Wintergarten

Obergeschoss:

- * Zwei eigenständige Wohneinheiten – optimal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Büro
- * Barrierefreier Liftzugang vom Innenhof

Dachboden:

- * Weitere Ausbaureserven oder Stauraum

Außenbereich

- * Drei praktische Lagerräume – ideal für Weinlagerung, Hobby oder Hauswirtschaft
- * Garage
- * Durchfahrt
- * Heizraum
- * Großzügige Halle sowie diverse Nebengebäude für Lager, Werkstatt, usw.
- * Betonierter, äußerst pflegeleichter Innenhof mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Technik

- * Zentralheizung mit festen Brennstoffen
- * Pufferspeicher
- * Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung und Kostenoptimierung

Wenn du möchtest, kann ich den Text auch kürzen, weiter emotionalisieren oder im klassischen Maklerstil formulieren.

Falkenstein ist DER Weinort im Land um Laa und bietet neben zahlreichen Heurigenbetrieben auch ein reges Vereinsleben. Genießen Sie die wunderschöne und idyllische Kellergasse bei einem guten Glas Wein. Die Therme Laa an der Thaya erreichen Sie in rd. 15 Minuten ebenso den Golfplatz in Poysdorf. Zahlreiche Wanderwege, Radwege und Ausflugsziele sind vorhanden.

Mehr unter www.falkenstein.gv.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.

Angaben
gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei82.
zw 0 k
är Wh
me/(m
be ²a)
dar
f:
KlaC

ss
e
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 2.1
kto 4
r G
es
am
ten
erg
iee
ffizi
en
z:
KlaD
ss
e F
akt
or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffizi
en
z: