

**RARITÄT: EHEMALIGES WINZERHAUS MIT JEDER
MENGE WOHNRAUM UND VIEL PLATZ**



Ansicht1

Objektnummer: 0001011088

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3620 Spitz
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche:	191,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 361,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung 

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
📞 0664 60 517 517 77
✉ 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

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung 

Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einer echten Rarität in Spitz an der Donau sind, dennoch auf eine gute Anbindung nach Wien oder St. Pölten nicht verzichten wollen, dann freut es mich, Ihnen dieses ehemalige Winzerhaus mit Weinkeller, Nebengebäuden, Lagerräumlichkeiten, Garagen auf einem als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstück samt erhaltenswertem Gebäude sowie hauseigenen Weinkeller präsentieren zu dürfen.

Man betritt das, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus über den stiltypischen, geschlossenen Innenhof.

Die von den ehemaligen Eigentümern bewohnte, großzügige Wohneinheit erreichen Sie über einen stilvollen Eingangsbereich im Erdgeschoss, massive Stiegenanlagen führen in den Galeriebereich mit Garderobenbereich im Obergeschoß.

Über einen zentralen Vorräum, erreichen Sie die Küche mit integriertem Essbereich sowie einen Abstellraum. Die Wohnfläche teilt sich zwischen Erd- und Obergeschoß auf, insgesamt werden sämtliche Wohnwünsche durch vier weitere Zimmer, eine zweite Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein WC mit Möglichkeit auf ein weiteres Badezimmer erfüllt.

Im geschlossenen Innenhof befinden sich die klassischen Nebengebäude, zwei Toiletten, der Weinkeller sowie diverse Lagerräume und der Heiz- und Technikraum. Eine Sonnenterrasse sowie ein Garten bieten eine gefällige Atmosphäre mit angenehmen Sonnenstunden und laden zu netten Grillnachmittagen mit Freunden oder für Ihr tägliches Frühstück - herrliche Lage im Grünen inklusive. Der angrenzende Garten bietet hohen Erholungswert nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit wahlweise anhand einer Zentralheizung mit Öl oder einer Zentralheizung für feste Brennstoffe. Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt, verlangt dennoch nach ein wenig Farbe und viel handwerklichem Geschick, um heutigen Wohnbedürfnissen vollauf zu genügen.

Die Rahmenbedingungen für Personen auf der Suche nach viel Platz und Stauraum sind durch zahlreiche Nebengebäude, Garagen und Ein- und Unterstellmöglichkeiten sowie dem hauseigenen Weinkeller bestens gegeben.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, denn Liegenschaften wie jene sind eine echte Seltenheit und wechseln kaum den Eigentümer.

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieses ehemaligen Winzerhauses mit viel Potential übermitteln zu dürfen!

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.