



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Hermann Hahn

☎ +43 664/60771600

✉ hermann.hahn@smkimmo.at



Bestpreisermittlung für historischen Winzerhof in Grafenegg!

Datum: 27. 04. 2024



Überblick

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Objektnummer: | 2417/8892 |
| Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus |
| Bundesland: | Niederösterreich |
| Bezirk: | Tulln |
| Ort: | Feuersbrunn |
| Nähe: | Schloss Grafenegg |
| Beziehbar ab: | Nach Notarerledigung |

Kosten

Kaufpreis: € 490.000,00

Flächen

Beschreibung

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Bestpreisprozesses vermittelt. Bis zum 28.04.2024 um 18:00 Uhr können nach der Besichtigung digitale Kaufangebote abgegeben werden.

Wobei der angegebene Startpreis € 490.000,- als unterstes Limit zu verstehen ist und im Laufe des Prozesses der Bestpreis ermittelt werden soll. Hierbei handelt es sich um keine Versteigerung! Der Abgeber allein entscheidet über die Annahme oder Ablehnung von Kaufangeboten.

In der malerischen Naturlandschaft von Grafenegg erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die eine wechselvolle Geschichte vergangener Zeiten verkörpert.

Dieses ländliche Unikat kann auf eine belegbare Geschichte von ca. 500 Jahren zurückblicken und fasziniert mit einem Ambiente, das durch original erhaltene Deckengewölbe mit kunstvollen Rauten- und Rosettenverzierungen geprägt ist.



| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche: | 167,00 m ² |
| Nutzfläche: | 270,00 m ² |
| Grundstücksfläche: | 1.142,00 m ² |
| Kellerfläche: | 30,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 3 |
| Schlafzimmer: | 5 |
| WC's: | 4 |
| Terrassen: | 2 |
| Terrassenfläche: | 78,00 m ² |

Detaildaten

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Etagen gesamt: | 1 |
| Öffentliche Anbindung: | Bus, |
| Lage: | Aussichtslage, |
| Zustand: | Sehr gut |

Ausstattung

| | |
|------------------------|------|
| Unterkellert: | Teil |
| Küche möbliert: | Ja |

Heizung

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Heizung: | Gas |
| Zentralheizung (Gas): | Ja |
| fGEE Wert: | 3.85 |
| fGEE Klasse: | F |
| Heizwärmebedarf: | 370 kWh/m ² /Jahr |
| HWB Klasse: | G |

Mit viel Herzblut und Investitionen wurde der Wohnbereich liebevoll revitalisiert, wobei der Charme vergangener Epochen bewahrt und gleichzeitig zeitgemäßer Komfort geschaffen wurde.

Das Wohnhaus präsentiert ein Wohnambiente, das nostalgisches Flair mit modernem Wohngefühl verbindet. Ein gewölbtes Entree führt Sie ins Esszimmer, wo ein Schwedenofen sowie eine mittelalterliche Treppe den Blickfang bilden. Über diese Treppe gelangen Sie hinunter in den authentischen Steinkeller.

Die Küche und das Badezimmer des Hauses bieten einen äußerst sauberen und zeitgemäßen Standard, der die Bedürfnisse modernen Wohnens erfüllt.

Eine besondere Besonderheit dieser Immobilie ist die zweite, kleinere, baulich getrennte Einheit mit eigenem Eingang. Diese eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästebereich, Atelier oder Home-Office.

Ein weiteres Highlight ist das noch zu revitalisierende historische Presshaus, das den großzügigen und gewölbten Weinkeller beherbergt. Diese verlaufen in anmutigen Nischen entlang von Quer- und Längsröhren und bilden ein unterirdisches Geflecht, das die Geschichte und Tradition dieses Ortes atmet.

Der Innenhof des Anwesens ist teilweise begrünt und bietet Raum für Entspannung und Gestaltung. Zusätzliche Gebäude eröffnen vielseitige Verwendungsmöglichkeiten, sei es für Hobby, Arbeit oder kreative Projekte.

Diese einzigartige Immobilie steht im harmonischen Einklang mit der herrlichen Schlossanlage von Grafenegg und der buddhistischen Friedensstupa, die durch kulturelle Veranstaltungen belebt wird.

Die Lage inmitten des herrlichen Weinanbaugebiets Kamptal rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einer wahren Rarität.

Lassen Sie sich von diesem historischen Juwel verzaubern und setzen Sie Ihre Träume in diesen einzigartigen Rahmen um.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie: <https://youtube.com/shorts/vWiQ-xs3Sug?feature=share>

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Hahn, Tel.: 0664/60771600, E-Mail: hermann.hahn@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8892

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Hermann Hahn
0664 / 60 771 600

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkennntnissen!
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
NÖ Mitte

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Meine Immobilie im Erbfall?
Unterstützung vom Immobilienexperten

Immobilien-Experten

Vertrauen!

Verlässlichkeit für Generationen: Ihr regionaler Immobilienexperte berät und unterstützt Sie auch in Sachen Erbfall bei Ihrer Immobilie!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



SMK Immo Treuhand GmbH

Über 22 Jahre Marktkenntnis!
Professionelle Makler-Services

Immobilien
Verkauf?



Aber wo?



Wir verstehen unser Handwerk: Zahlreiche Kaufinteressenten, schnelle kompetente Abwicklung und hochwertige Maklerleistungen.

www.smkimmo.at



SMK

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

