



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



Historischer Winzerhof mit Presshaus und Weinkeller!

Datum: 20. 05. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8935
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Krems
Ort:	Etsdorf am Kamp
Nähe:	Schloss Grafenegg
Beziehbar ab:	Nach Notarerledigung

Kosten

Kaufpreis: € 590.000,00

Flächen

Wohnfläche: 167,00 m²

Beschreibung

In einer wechselvollen Geschichte entstand dieses ländliche Anwesen aus vergangener Zeit. Dieses Unikat ist bis ca. 500 Jahre zurück belegbar!

Der Wohnbereich mit seinen originalen Deckengewölben mit Rauten und Rosettenbesatz wurde mit sehr viel Herz und Investitionen detailgetreu revitalisiert.

Jetzt präsentiert sich das Wohnhaus im tollen Ambiente für nostalgisches, zeitgemäßes Wohnen. Wie gewölbtes Entree im Esszimmer mit Kamin und mittelalterlicher Treppe hinunter in den Steinkeller. Teilweise wurde das Mauerwerk freigelegt, das den Räumen ein besonderes Ambiente vermittelt.

Die Küche und das Badezimmer weisen aber einen sehr sauberen, zeitgemäßen, hohen Standard auf. Im Wohnhaus gibt es eine zweite kleine, baulich getrennte Einheit mit eigenem Eingang.

Zusätzliches Highlight: Das PRESSHAUS mit seinen zwei



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

weitläufig gewölbten Weinkellern und den lieblichen Nischen bietet eine einzige Atmosphäre.

Die durchgehend gewölbten Querröhre von 13 Metern und Längsröhre von 18 Metern sind durch ein unterirdisches Geflecht verbunden. Das verleiht dem Presshaus eine besondere architektonische Note!

Der Innenhof ist teilweise begrünt und es gibt noch zusätzliche Gebäude für vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Dieses einzigartige Unikat steht in der Marktgemeinde Grafenegg und findet Einklang mit dem herrlichen Schloss und seinen kulturellen Veranstaltungen.

Auch mit der neu errichteten Stupa im herrlichen Weinanbaugebiet Kamptal liegend.

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

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.

Webblink: smkimmo.at/immobilien/details/8935



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!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!
Hermann Hahn
0664 / 60 771 600

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkenntnissen!
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
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!



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

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



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!



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
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionale 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

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
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!

