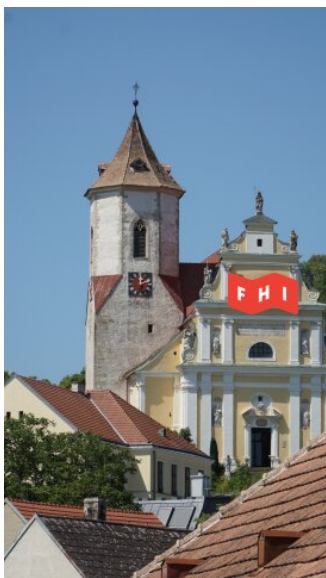


Christian Kreamsner

t +43 1 342222
m +43 699 10749339
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Traumhafter historischer Landsitz im Weinviertel***fantastisches Anwesen am Fuße der Burg***45Minuten von Wien
2162 Falkenstein
Nähe: Mistelbach



ECKDATEN Objektnummer 6260

Grundstücksfläche	ca. 3.155 m ²
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Nutzfläche	ca. 600 m ²
Beziehbar	2023
Zimmeranzahl	10,5
Gartenfläche	ca. 2.000 m ²
Kellerfläche	ca. 250 m ²
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 20 m ²
Anzahl WC	4
Anzahl Bäder	2

AUSSTATTUNG

Alternativ
Gastterrasse
Blockheizkraftwerk
Südwestbalkon / -terrasse
Holz
Mechanische Be- und Entlüftung
Massiv
Baubewilligung
Baugenehmigung
Zulassungsbescheid
Besitzurkunde
Weinkeller
Ziegel
Grünblick

KAUF

Kaufpreis	800.000,00 €
-----------	--------------

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Christian Kreamsner

t +43 1 342222
m +43 699 10749339
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Traumhafter historischer Landsitz im Weinviertel***fantastisches Anwesen am Fuße der Burg***45Minuten von Wien

2162 Falkenstein
Nähe: Mistelbach

Zum Verkauf gelangt ein einmaliges, teilweise historisches Anwesen in fantastischer Lage des Weinviertels. Teile des Anwesens beinhalten ein historisches Gebäude aus den späten 14. Jahrhundert (topsaniert), sowie ein großzügiges Wohnhaus mit insgesamt 220 m² auf 2 Ebenen, einen Obstgarten, zahlreiche Nebengebäude und ein unbebautes Grundstück mit insgesamt 1850 m² (Altbestandgebäude straßenseitig, kaum erwähnenswert). Alle auf diesem Anwesen befindlichen Gebäude sind in einem sehr guten Zustand, Dächer (bis auf das historische Gebäude aus dem 14. Jhd.) neu gedeckt, Rauchfänge neu und einfach zum Verlieben. Hier bietet sich einem ambitionierten Heurigenwirt ein traumhaftes Anwesen in toller Anbindung zu Wien. Dieser Platz reicht kaum aus, um all die schönen Vorzüge dieses Objektes zu beschreiben..... Ein ausführliches Exposé mit zahlreichen Bildern ist auf Anfrage gerne erhältlich!

Ehemals ein gut geführter Heurigenbetrieb kann natürlich auch als solcher weitergeführt werden, sollte hier die Abition bestehen!

AUFTEILUNG:

in sich geschlossener Gebäudekomplex, Hofzufahrt, Hauptgebäude mit 2 Wohneinheiten auf insgesamt 220 m² auf 2 Stockwerken, je Einheit 6 Räume en suite, Terrasse, 3 Bäder, 4 Toiletten, große Gastroküche mit allen Geräten, Selchkammer, Holzlager mit 10 Festmetern Holz, Ehemaliges Presshaus mit 9m Innenhöhe, Gästezimmer, historischer Weinkeller aus dem späten 14. Jahrhundert mit Gästezimmern (Gasträumen) und gemauerten Kachelöfen, Lagerräume, Stellplätze, großer Garten mit Altbaumbestand, unbebautes Grundstück mit insgeamt 1.850 m², wohltemperierter Weinkeller, und und und....

AUSSTATTUNG:

Schnittholzheizung für die Wohngebäude, Heizkessel und Warmwasseraufbereitung (neu gewartet und in bestem Zustand), Gastroküche mit allen Geräten, Gasträume mit Bestuhlung und Tischen, Vorbereitungsküche, Schankausstattung, Kachelöfen, etc....

INFRASTRUKTUR:

öffentliche Anbindung nach Wien, Einkaufsmöglichkeiten in Mistelbach (ca. 10 min. entfernt) unzählige Wandermöglichkeiten im Umland

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende

Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Christian Kreamsner

t +43 1 342222
m +43 699 10749339
e ck@fhi.at
w www.fhi.at

