

## Großer Weinkeller in der schönsten Kellergasse!



<b>Immobiliennummer:</b>	27212	<b>Lage:</b>	nordöstliches Weinviertel
<b>Ort / Region:</b>	Poysdorf	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	ERFOLGREICH VERMITTELT
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Dieser schöne Weinkeller kann auch als Heurigenlokal genutzt werden.

### Detailbeschreibung

Das Objekt besteht aus zwei nebeneinander liegenden Presshäusern mit zwei Weinkeller. Darauf befindet sich ein ausgebauter Schüttkasten mit drei Räumen für Übernachtung (oder Kurzaufenthalt). Gesamtfläche der Presshäuser und Obergeschoss rund 130 m<sup>2</sup>. Sitzgarten auf Dachebene ca. 70 m<sup>2</sup> mitten im Kirchberg-Weingarten mit Blick auf die Kirche.

### Weinkeller:

zwei Kellerröhren je ca. 16 m lang, alte Ziegelgewölbe und -boden, Halogenbeleuchtung, Entlüftung. 72 aus Ziegeln gemauerte Weinlagerboxen für je ca. 30 Bouteillen, Gesamtkapazität ca. 2000 Flaschen. Verschiedene Dekogegenstände, Weinfässer, Kerzenleuchter, etc.

### Ausstattung

#### Presshaus:

sehr heimeliges Stüberl (6,80 x 4,20 m) mit altem Holzboden und -decke, alte Ziegel, bäuerliche Weichholzmöbel. Theke mit Spüle, Geschirrspüler, Unterschrank. Ein alter Gläserschrank, ein Vorratsschrank, Kaminofen. Sanitärraum mit WC, Waschraum mit Handwaschbecken, Unterbauschrank, Dusche. Warmwasser, E-Heizkörper. Im Durchgang zum zweiten Presshaus mit altem Holz verkleidete Garderobe.

#### Obergeschoss:

Vorraum 4 x 1,70 m mit vorbereiteten Anschlüssen für Kleinküche, eigener WC-Raum.

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

Ein kleines Wohnzimmer 4 x 3,40 m, Raumhöhe 2,25 m, TV-Anschluss vorbereitet, Kaminofen möglich. Großer Schlafraum 6,75 x 3,40 m, teilbar in zwei Räume, Raumhöhe jedoch nur 1,90 m. Alles neu renoviert, voll isoliert, unmöbliert, Erstbezug nach Ausbau.

Sitzgarten:

Oberhalb des Gebäudes mitten im Kirchberg Weingarten mit idylischem Blick, Süd-West-Lage. Fläche knapp 70 m<sup>2</sup>. Derzeit ohne direkten Zugang, ein Aufgang aus dem Obergeschoss ist möglich, müsste aber eingebaut werden.

**Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Herrn Ing. Thalhammer unter 0664 - 17 87 849.**

**Haben Sie oder einer Ihrer Bekannten / Freunde eine Immobilie zu verkaufen, dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

