

# Projektobjekt mit Potenzial - traditionelles Presshaus in Wagram für kreative Sanierer

1929 • Sonstige

Sonstige

ObjektNr.: 247

**16.500 €**



## Daten im Überblick

---

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Baujahr       | 1929                |
| Zustand       | Sanierungsbedürftig |
| Verfügbarkeit | Ab sofort           |
| Kaufpreis     | 16.500 €            |

## Energiekennzahlen

---

Energieausweis in Ausstellung.

## Beschreibung

---

Traditionelles Presshaus in ruhiger Kellergasse zu verkaufen.

Ideal als Projektobjekt für Sanierer, Weinliebhaber oder kreative Köpfe.

- Strom ist angemeldet Wasser ist in der Kellergasse vorhanden
- klassisches Gewölbe
- ruhige Kellergasse
- viel Potenzial für Ausbau & Gestaltung
- Dach sanierungsbedürftig (im Preis bereits berücksichtigt). Pläne für Neudeckung sind fertig und wurden schon eingereicht
- alte Baumpresse im Presshaus
- seltene Gelegenheit in dieser Lage

Perfekt für: Hobbykeller, Weinlager, Kreativraum, Wochenendprojekt.

**KEIN WOHNOBJEKT !**

Besichtigung jederzeit möglich.

## Lage

---

Die Kellergasse in Wagram ob der Traisen liegt eingebettet in die sanft gewellte Landschaft des niederösterreichischen Traisentals, wo traditionsreiche Weinbaukultur und ein naturnahes Dorfleben spürbar werden. Kleine Winzerbetriebe und malerische Kellergassen prägen das Bild, rundum erstrecken sich sonnige Weingärten und Felder, die zum Entspannen und Genießen einladen. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit einer intakten Gemeinschaft, in der Nachbarschaftssinn und gelebte Tradition geschätzt werden.

Im Ort finden sich ein Nahversorger, Bäckerei und Gasthäuser, die das tägliche Leben angenehm

unkompliziert machen.

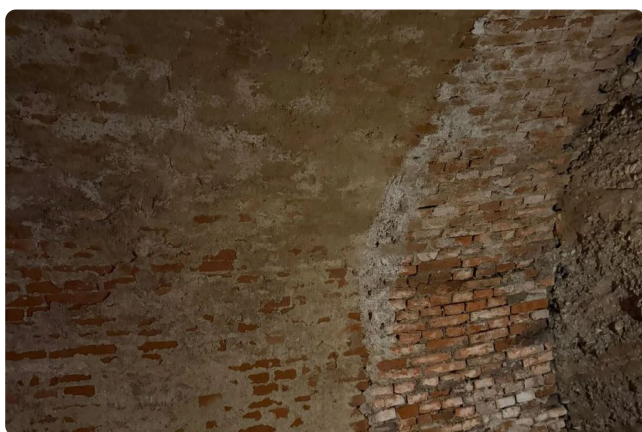
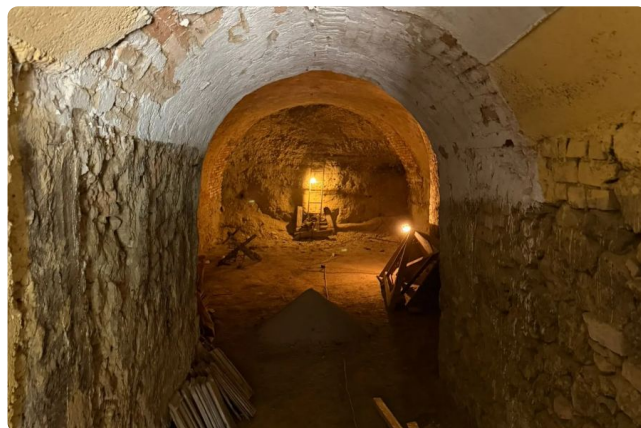
Direkte S33 Abfahrt in der Nähe.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe Bus- und Bahnverbindungen gegeben, sodass auch Krems und St. Pölten rasch erreicht werden können. Familien profitieren von Kindergarten und Volksschule im Ort, und Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die reizvolle Umgebung aktiv zu erleben. Wer einen naturnahen Lebensmittelpunkt inmitten herrlicher Weingärten sucht, findet hier das perfekte Zuhause.

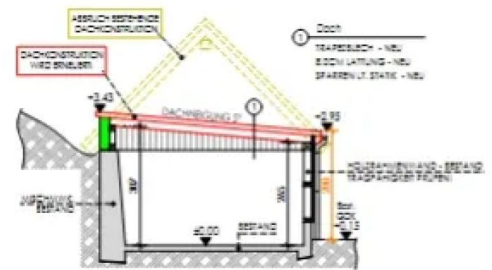
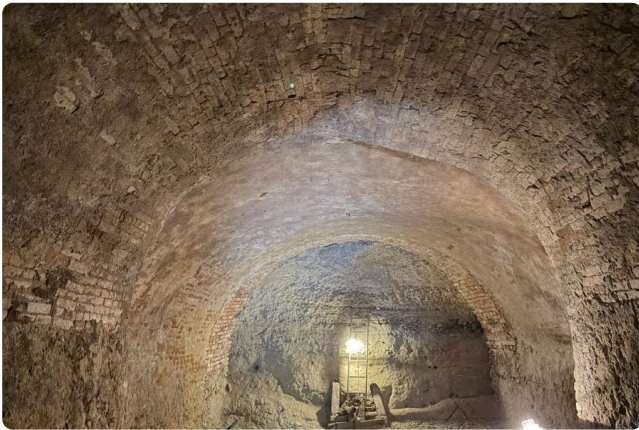


## Impressionen

---







SCHNITT A-A

## Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT  
 **KREDIT ANGEBOT**  
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Kaufpreis                          | 16.500 €        |
| Kaufnebenkosten (ca. 12,4 %)       | 2.046 €         |
| Grunderwerbsteuer (3,5 %)          | 578 €           |
| Grundbucheintragung (1,1 %)        | 182 €           |
| Vertragserrichtung / Notar (1,5 %) | 248 €           |
| Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)  | 594 €           |
| Pfandrechtseintragung (1,2 %)      | 198 €           |
| Bearbeitungsgebühr Bank (1,5 %)    | 248 €           |
| <b>Gesamtkosten</b>                | <b>18.546 €</b> |

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

| Szenario                         | 20 % Eigenkapital | 50 % Eigenkapital |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital                     | 3.709 €           | 9.273 €           |
| Kreditbetrag (Fremdkapital)      | 14.837 €          | 9.273 €           |
| Voraussichtliche monatliche Rate | 61 €              | 38 €              |

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 12,4 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

## Ihr Ansprechpartner

---

### **SELFIMMO**

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: [office@selfimmo.at](mailto:office@selfimmo.at)

Web: [selfimmo.at](http://selfimmo.at)

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.