



#0001008780

## RARITÄT: MODERNE WEINKELLEREI ZUR LANGFRISTIGEN MIETE

3465 Königsbrunn am Wagram



Mietpreis: 3.960,00 €  
Nutzfläche: 700,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Wenn Sie auf der Suche nach dem Besonderen sind, dann freut es mich Weinliebhabern und Weinbauern diese aktive Weinkellerei inklusive Presshaus, Edelstahltanklager, Flaschenlager und überdachte Freibereiche präsentieren zu dürfen. Eine Weinkellerei in dieser Lage ist in seiner Art und Güte wohl einzigartig, denn die Lage in einer der bekanntesten und renommiertesten Weinregionen Niederösterreichs, der Weinregion Wagram in absoluter Toplage inkl. Möglichkeit auf Weingärten zur Pacht spricht für sich.

Zur Vermietung gelangt dieses im Jahre 2007-2008 errichtete, ebenerdige Gebäude für die Weinverarbeitung und Lagerung. Es handelt sich um ein sehr hochwertiges Objekt aus gedämmtem Stahlbeton mit Paneeleindeckung. Zusatzausstattungen wie Raumkühlung, automatische Gärsteuerung, Kühlaggregat, Gastherme, Gärgaswarnanlage sowie automatische Tore verstehen sich bei dieser Liegenschaft von selbst. Nicht vorhanden sind Presse, Abfüll- und Etikettiermaschine.

Sofort mit der Verarbeitung Ihres Weins könnten Sie aufgrund der Verfügbarkeit von modernen Edelstahltanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 200.000 Litern, davon klimatisierte Speidel Edelstahltanks mit fast 170.000 Litern, beginnen, ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht.

Weiteres Platzangebot bietet ein Presshaus mit WC und Technikraum mit ca. 120m<sup>2</sup>, ein Edelstahltanklager mit ca. 240m<sup>2</sup> sowie ein Flaschenlager samt Abfüllung mit ebenfalls ca. 240m<sup>2</sup> und ein Lager mit ca. 120m<sup>2</sup>, insgesamt somit gut 700m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ein überdachter, gepflasterter Freibereich mit ca. 650m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum bzw. Lagermöglichkeiten.

Nützen Sie diese sicherlich einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen zu können, denn Immobilien dieser Art wechseln nur ganz selten den Mieter.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine



dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Sonstiges, Sondergrundstück, Landwirtschaft, Industriegebäude, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2007-2008
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	20 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 700 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.800 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Toiletten	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Miete	3.960,00 €
Summe Miete	3.960,00 €

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Gesamtbelastung	3.960,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1.2%
Vertragsvergebühung	2.376,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Königsbrunn am Wagram hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen Kirchberg am Wagram und Absdorf, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern.

Königsbrunn am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Königsbrunn am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Autobahnanschluss an die Schnellstraße S5 und in weiterer Folge an die Donauuferautobahn, sehr beliebter Wohnort.

Königsbrunn am Wagram ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und Absdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.





### GALERIE



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

