



#0001009108

## Landsitz in Artstettner Bestlage - tolle Basis für zukünftiges Wohnen mit Blick auf das Schloss Artstetten!

3661 Artstetten



Kaufpreis: 330.000,00 €

Wohnfläche: 128,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Das oberste Plateau des pittoresken Artstetten, zählt ob seiner attraktiven Aussicht, zu den begehrtesten Grundstücken im Bezirk Melk. Sehr selten bietet sich hier die Gelegenheit Interessierten, ein Objekt zu erwerben. Es freut uns daher sehr, dass wir Ihnen ab sofort dieses knapp unter 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück, samt solide gebautem und zum teil sanierten Haus aus den 70ern, anbieten zu können!

Beim Betrachten der Bilder, nehmen Sie sicher das eine oder andere wahr, was hier vor allem in optischer Hinsicht, optimierbar wäre. Nichts desto trotz kann das Haus eine sehr solide Basis als Ihre künftige Basis bieten, den die substantielle Bereiche wie Dach (Bramac-Dachstein, somit PV geeignet) oder die Fenster (ersetzt 2014 mit zwei-Fach-verglasten) sollten künftig wenig Sorge bereiten.

Im Wochenendeinsatz ausreichend war die Beheizung via Kachelofen im EG, die mit Infrarotpanelen ergänzt wurde. Dies wäre bei Dauerbewohnung sicherlich ein Thema, wie auch etwaige Malarbeiten (innen, aber vor allem außen), das Badezimmer, die Küche oder auch die Böden bis hin zur Anbringung einer PV-Anlage.

Ein Highlight für sich, sind sicherlich der sehr großzügig angelegte, und mit allerlei Bäumen bereicherte Garten, wie auch die elegante Zufahrt zum EG hin von der oberhalb des Hauses verlaufenden Strasse. Nicht auszudenken was hier sich an Potential zur Attraktivierung und Wertsteigerung auf tun könnte, dank Einsatz und Fleiß - natürlich fände auch ein Pool beispielsweise hier sehr, sehr leicht Platz!

Falls Sie somit beim Betrachten der Bilder oder Videos eine eigene Vision mit "ihren Farben" andenken können, spricht nichts gegen eine Besichtigung vor Ort! Bei der Kalkulation des Angebotspreises wurde dies natürlich berücksichtigt, und es sei voraus geschickt, das dieser zu einem Großteil auf dem Wert des Grundstückes selbst (!), basiert!



Reinhard Lembacher freut sich bei Interesse sehr, über ich ausschließlich schriftliche Anfrage, um Sie mit weiteren Details versorgen zu können, und auch in weiterer Folge einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Bitte sehen Sie auch die Videos zum Objekt unter den "Links" ein!

Fotos: Iphone 13

Drohne: DJI Mini 4



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus	Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	1.466,00 m <sup>2</sup>
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	133,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Balkonfläche	15,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro	Terrassenfläche	15,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Garage, Freiplatz	Gartenfläche	1.330,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
----------	---------------	--------	-----------------------

**Maklerservice & Bewertung**

Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Gartennutzung
Lage	Süd	Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum
Zustand	Gut	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Stein, Fliese, Parkett	Keller	Nicht unterkellert



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	330.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### LAUFENDE KOSTEN

---

Betriebskosten	165,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	120,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Monatliche Kosten	285,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	330.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Weit über die Landesgrenzen hinaus ist Artstetten für sein im 13. Jahrhundert erstmals erwähntes Schloss bekannt. In den Besitz des Thronfolgers Franz Ferdinand 1889 übergehend, ist dieses auch dessen Heimat seit dem tragischen Attentat auf diesen 1914. Auch dank der nahen Basilika Maria Taferl und dem Stift Melk, ist dieses eine Tourismusmagnet für das südliche Waldviertel.

Dank der familienfreundlichen Infrastruktur im Ort (Kindergarten, Volksschule, Freibad) herrscht reger Zuzug im Ort der auf vitales Vereinsleben samt Dorfgemeinschaft trifft. Das Objekt selbst befindet sich an der begehrtesten Stelle des Ortes, und thront quasi über diesem, was ihm eine unglaubliche Aussicht beschert.

Erreichbar ist Artstetten dank dem nahen Pöchlarn ebenso sehr gut, verfügt dieses doch über eine Autobahn-Anschlußstelle, wie auch einen Bahnhof entlang der Westbahn mit dem höchsten Status und somit Taktung gen West, Ost und dem Erlauftal, im Bezirk Melk! Überzeugen Sie sich am besten vor Ort von den Vorzügen der Region, inklusive dem Radwegenetz oder auch der nahen Donau!

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

< 1km: Diplom Tierarzt Spielleuthner Karl Leopold

### Einkauf

< 1km: Bäckerei Konditorei Johannes Mistlbacher EU

< 1km: Ws-Technic

< 500m: Unser Dorfladen

### Bildung





< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Artstetten-Pöbring

#### Sonstiges

< 500m: Kfz Brandstetter

#### Gaststätten

< 500m: Hotel Restaurant Schlossgasthof Artstetten

#### Tourismus

< 1km: Pfarramt Artstetten

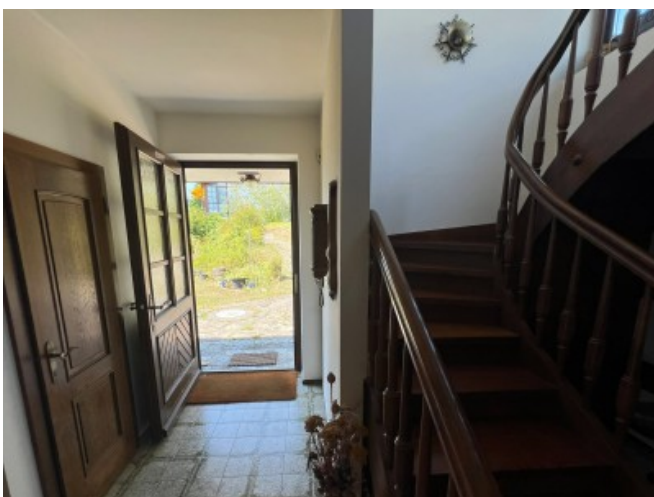
< 1km: Schloss Artstetten



GALERIE



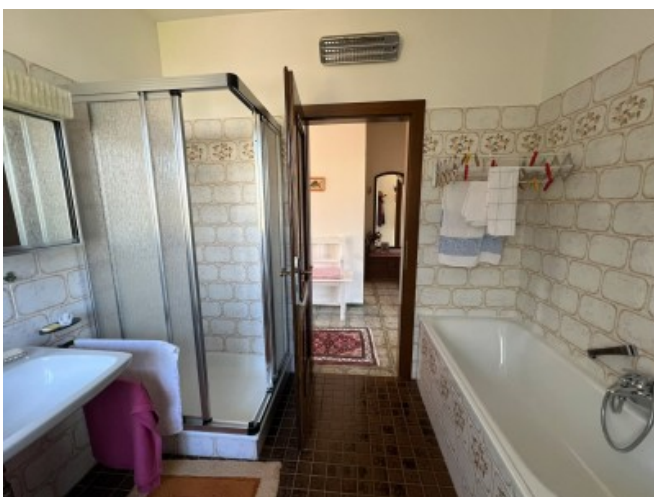
























LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Artstetten](#)

[Schloss Artstetten](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

