



#0001009108

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

3661 Artstetten



Purchase price: 330.000,00 €

Living Area: 128,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House	Living Area	128,00 sqm
Usage Type	Living	Usage Area	165,00 sqm
Sales Type	Buy	Total Area	1.466,00 sqm
Form of ownership	Sole ownership	Base Area	133,00 sqm
Year of construction	1974	Balcony Area	15,00 sqm
Heating	Ofen: Wood, Self- Contained Central Heating: Electric	Terrace Area	15,00 sqm
		Garden Area	1.330,00 sqm
Car Spaces	Garage, Open		

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1
Balconies	1

### FEATURES

View	Distant View	Construction	Massive Construction
------	--------------	--------------	----------------------

**Maklerservice & Bewertung**

Furnished	Partially furnished	Sanitation	Show, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette	Other	Garden Usage
Location	South	Additional rooms and areas	Storeroom, Bike Room
Condition	Good condition	Age	Old Building
Exploitation	Common developed	Connections	SAT
Floor	Stone, Flagstone, Parquet	Cellar	No cellar



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	330.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	165,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Heating Costs	120,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	285,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	330.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Health

< 1km: Diplom Tierarzt Spielleuthner Karl Leopold

### Shopping

< 1km: Bäckerei Konditorei Johannes Mistlbacher EU

< 1km: Ws-Technic

< 500m: Unser Dorfladen

### Education



< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Artstetten-Pöbring

#### Other

< 500m: Kfz Brandstetter

#### Gastronomy

< 500m: Hotel Restaurant Schlossgasthof Artstetten

#### Tourism

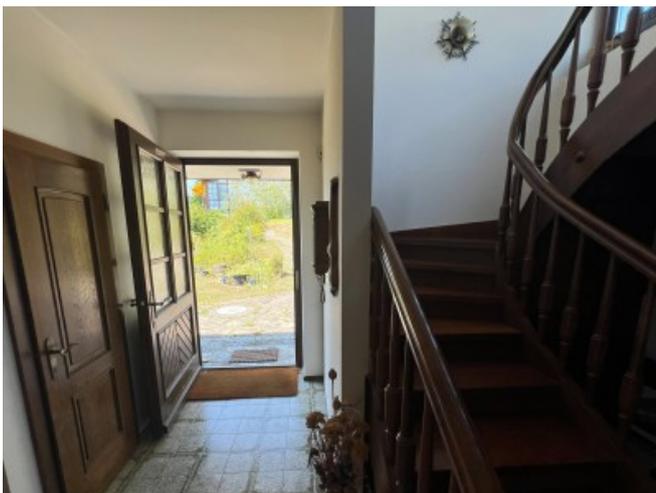
< 1km: Pfarramt Artstetten

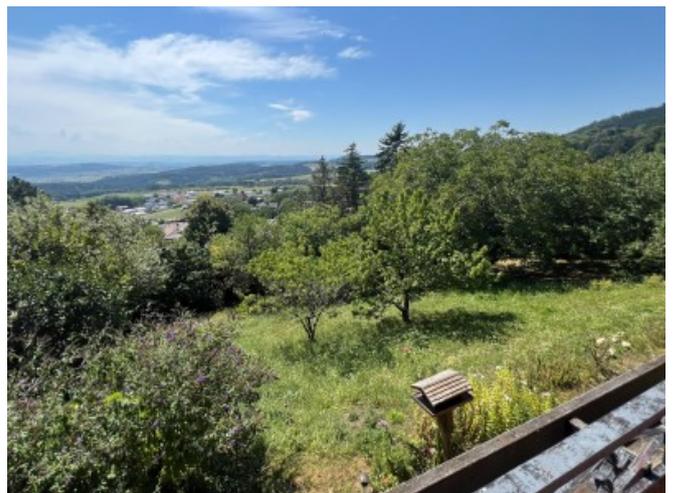
< 1km: Schloss Artstetten

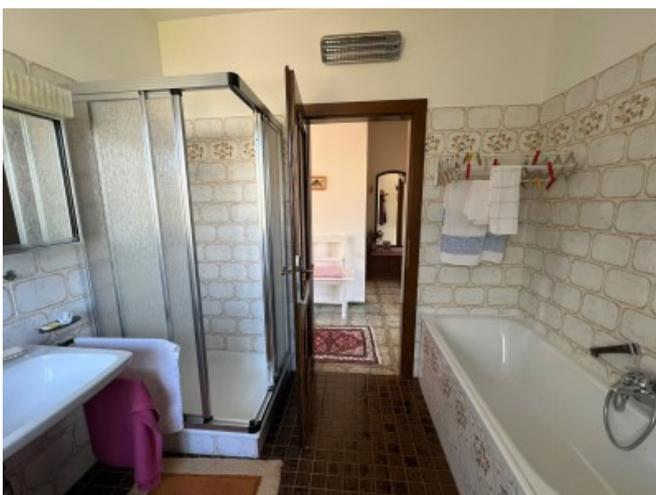


GALLERY















LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[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](#)

