

**UNIKAT! Sanierungsbedürftige Mühle mit ca. 7.807m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche in Kematen a.d. Krems zu verkaufen!**



Drohnenansicht I

**Objektnummer: 6271/16497**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4532 Achleiten
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	685,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	932,90 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	748.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

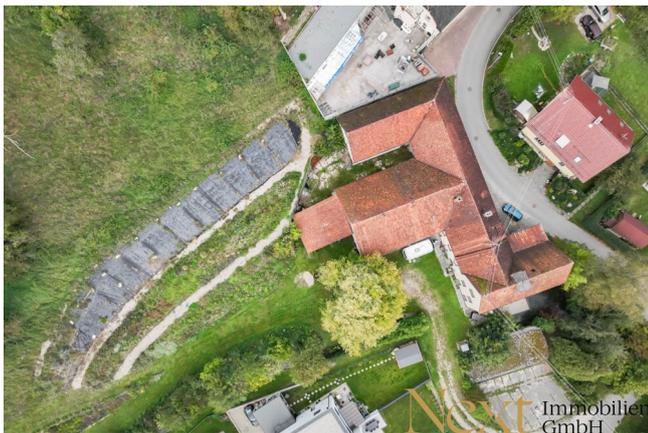


**Hannah Wörster**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Liebhaberstück mit vielen Nutzungsmöglichkeiten in Achleiten bei Kematen an der Krems zu verkaufen!

Die ehemalige Mühle wurde auf einem ca. 7.807m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und befindet sich in der Nähe des Schloss Achleiten.

Das Grundstück setzt sich aus ca. 5.125m<sup>2</sup> Grünland sowie ca. 2.682m<sup>2</sup> Dorfgebietswidmung zusammen.

Es wurde bereits eine Planung sowie eine genaue Vermessung des Bestands erstellt.

Auf drei Ebenen (inkl. Keller, exkl. Dachgeschoß) ist eine Nutzfläche von bis zu ca. 932,90m<sup>2</sup> möglich.

Im Kaufpreis ist ebenso bereits eine Vermessungsaufnahme der Firma Planquadrat inkludiert.

Aufgrund der Widmung und der erzielbaren Nutzfläche ergeben sich diverse Möglichkeiten zur Nutzung des Objektes.

Bei privater Nutzung kann man sich den Wohnraum im Landhausstil bzw. vom eigenen "Sacherl" am Land mit bereits traumhaft angelegtem und bepflanztem Garten, welcher in den warmen Jahreszeiten in vollster Pracht erblüht, erfüllen.

Für die Bewässerung der Pflanzen ist bereits durch eine automatische Bewässerungsanlage mittels Brunnenwasser gesorgt.

Der derzeitige Eigentümer hat neben der Nutzung des Objektes als Eigenheim sowie eigener Praxis, die restlichen Flächen als Hof- und Blumenladen bzw. Ausstellungs- oder Büroflächen zu nutzen angedacht.

Eine mögliche Raumaufteilung ist in den angehängten Plänen ersichtlich.

Das Objekt ist auch für Bauträger interessant, da bereits ca. 2.600m<sup>2</sup> als Dorfgebiet gewidmet ist.

Auch im Bestandshaus könnten einzelne Wohneinheiten entstehen.

Im Bestandshaus können nach Absprache mit der Gemeinde bis zu 11 Wohneinheiten entstehen.

Zum Bestand gehören 5 Einzelgaragen sowie ca. 3 Stellplätze vor der Mühle.

Vor den Garagen befindet sich eine große Freifläche, welche ebenfalls für Parkplätze genutzt werden kann.

Der derzeit unbebaute und unbepflanzte Hang des Grundstücks würde sich ideal zum Errichten von Photovoltaikanlagen eignen, dies jedoch vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde.

Aktuell befindet sich das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch wurde das Objekt geräumt und teilweiser Einbau neuer Fenster und Türen sowie Erneuerungen bzw. Entkernungen von Elektrik und Leitungen vorgenommen.

Kanal- und Wasseranschlusskosten wurden bereits bezahlt.

Auch die neue Straße die am Haus vorbei führt wurde bereits bei der Gemeinde entrichtet.

Die Mühle steht nicht unter Denkmalschutz.

KAUFPREIS:

€ 748.000,00

Die VerkäuferIn haftet für keine Verwendungsfähigkeit oder einen bestimmten Zustand des Kaufobjektes!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap