Historisches Anwesen in Oberndorf an der Melk – Einzigartiges Potenzial auf ca. 1.907 m² Grundstücksfläch

Objektnummer: 7984/114

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3281 Oberndorf an der Melk
Baujahr:	1400
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	926,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 189,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

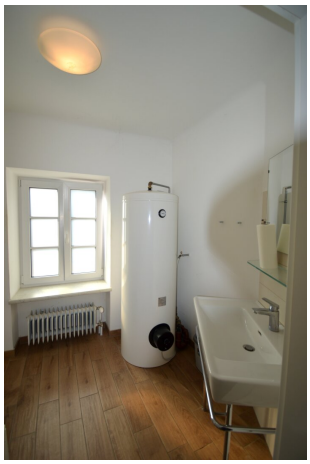
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wirtshaus
ZUM ALTEN KINO

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN
Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!
Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung
www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at

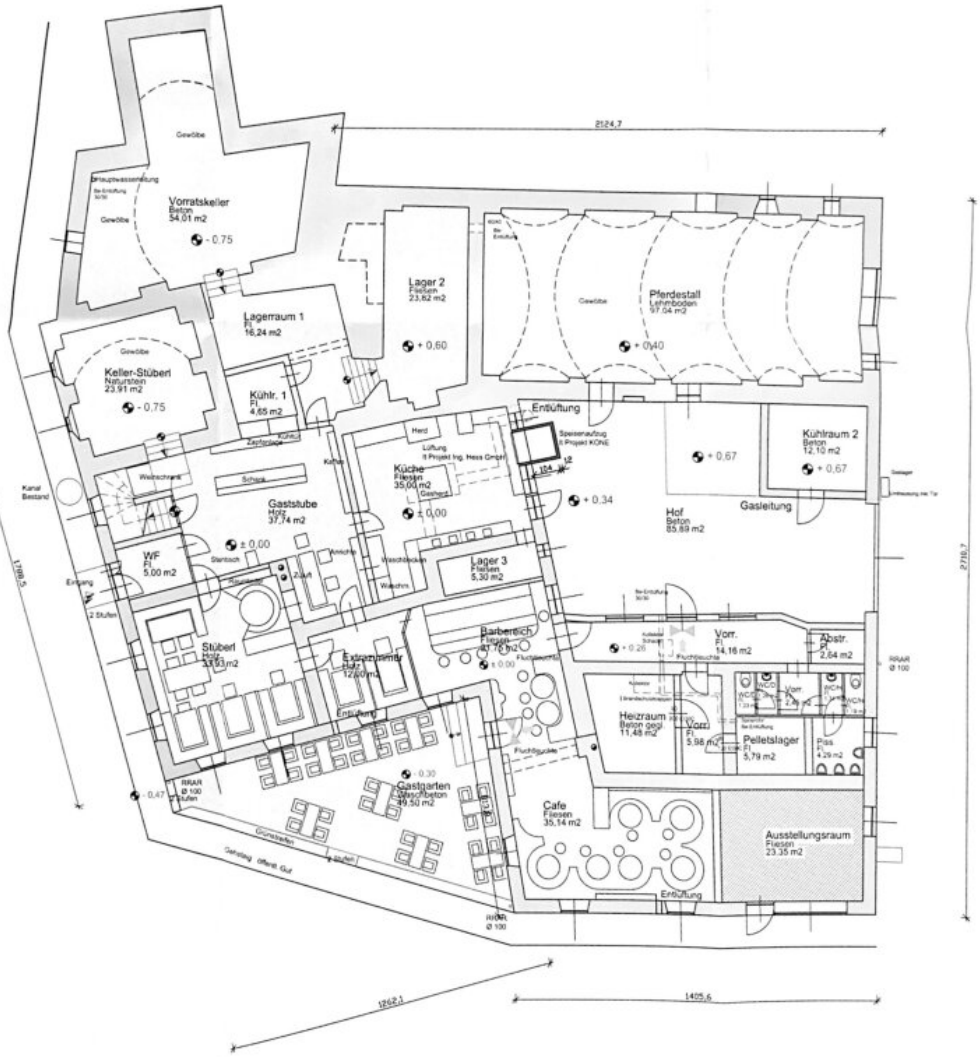
Wirtshaus
ZUM ALTEN KINO

Wirtshaus
ZUM ALTEN KINO

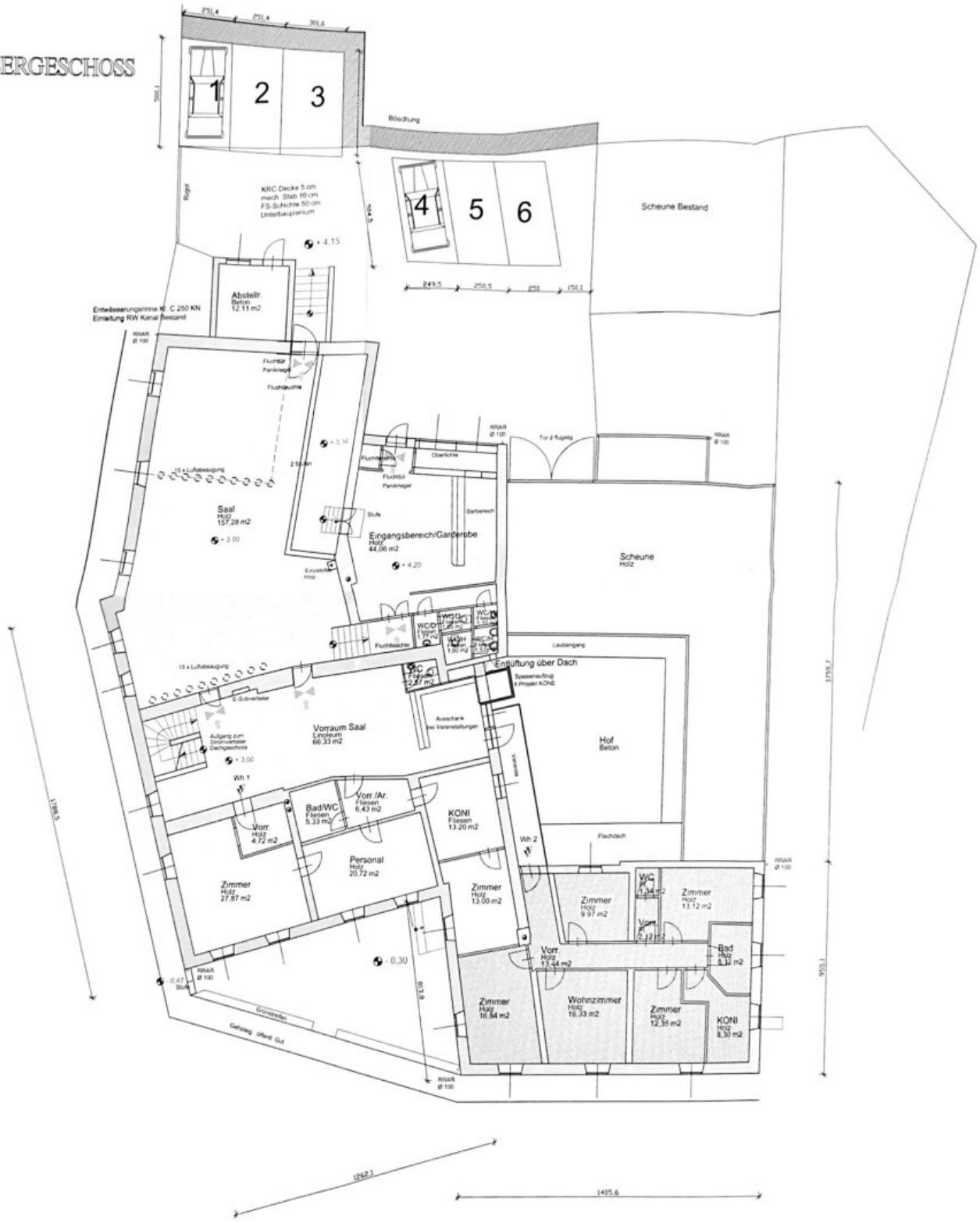


ERDGESCHOSS

Nutzung gemeinsam
nicht verpachtet
verpachtet



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen historischen Anwesen in einer der schönsten Landschaften Niederösterreichs.

Dieses imposante Gebäude in **Oberndorf an der Melk**, dessen Geschichte bis ins Jahr **1400** zurückreicht, bietet eine **seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit Charakter und Geschichte zu investieren.**

Die Liegenschaft erstreckt sich über **zwei Grundstücke mit insgesamt ca. 1.907 m²**, die als **Bauland-Kerngebiet**gewidmet sind. Damit eröffnen sich **vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten** – von Sanierung und Ausbau über Um- oder Zubauten bis hin zur Neuerrichtung. Hier ist Platz für Ihre Vision!

Mit einer beeindruckenden **Nutzfläche von ca. 906 m²** bietet das Anwesen großzügige Räumlichkeiten:

Im **Erdgeschoss** befindet sich ein **ehemaliges Gasthaus** mit zwei Bars, mehreren Gasträumen, einer voll ausgestatteten Küche, einem charmanten Gewölberaum sowie weiteren Nutzflächen inklusive Heizungs- und Technikräumen.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie zwei Wohneinheiten sowie ein **ehemaliges Kino** mit Saal, Eingangsbereich, Bar, Technikraum und WC-Anlagen. Ein eigener Zugang zum **ruhigen Innenhof** sorgt für Privatsphäre und Unabhängigkeit der oberen Einheiten.

Der **Innenhof** selbst besticht durch seinen historischen Flair und beherbergt einen **ehemaligen Pferdestall** – perfekt geeignet zur Umgestaltung als Loft, Atelier, Seminarraum oder für kreative, völlig neue Nutzungskonzepte.

Die Bausubstanz ist in **bemerkenswert gutem Zustand.** Bei der umfassenden Sanierung vor rund 12 Jahren wurden unter anderem die **Fenster auf 3-fach-verglaste PVC-Fenster** erneuert und die Heizungsanlage auf ein **umweltfreundliches Pelletsystem** umgestellt. Eine der beiden Wohnungen wurde hochwertig saniert und ist sofort beziehbar.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: **St. Pölten und Wien sind rasch erreichbar.** Nahversorgung, Arzt, Kindergarten und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dieses historische Anwesen bietet Ihnen **ungewöhnliche Möglichkeiten** – ob als privates Domizil, exklusives Projekt oder Investitionsobjekt.

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Historisches Anwesen – Baujahr ca. 1400, umfangreich saniert

?? Grundstücksgröße ca. 1.907 m² – Widmung Bauland-Kerngebiet

?? Nutzfläche ca. 906 m² – ehemalige Gastronomie, Kino, Wohnungen

?? Zwei separate Wohneinheiten – eine bereits hochwertig saniert

?? Charmanter Innenhof mit ehemaligem Pferdestall – vielseitig nutzbar

?? 3-fach-verglaste Fenster und Pelletheizung – modernisiert vor ca. 12 Jahren

?? Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen, Arbeiten, Investieren

?? Ruhige Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung – St. Pölten und Wien schnell erreichbar

?? Nahversorgung, Arzt, Kindergarten und Supermarkt fußläufig erreichbar

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **Oberndorf an der Melk**, eingebettet in die idyllische Landschaft Niederösterreichs.

Die **ruhige Lage** in Kombination mit der **Nähe zu St. Pölten, Wien und der regionalen Infrastruktur** macht diese Immobilie besonders attraktiv.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie **alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <6.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap