

**BURGIDYLL MIT NEUEM DACH UND ALTEN MAUERN IN  
MALERISCHER LANDSCHAFT INNEN  
SANIERUNGSBEDÜRFIG**



**Objektnummer: 7075**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Vestenötting
<b>Baujahr:</b>	1882
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Garten:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	38.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.744,03 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

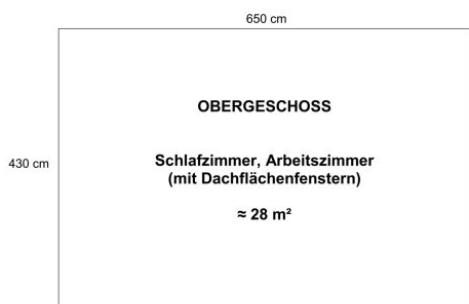
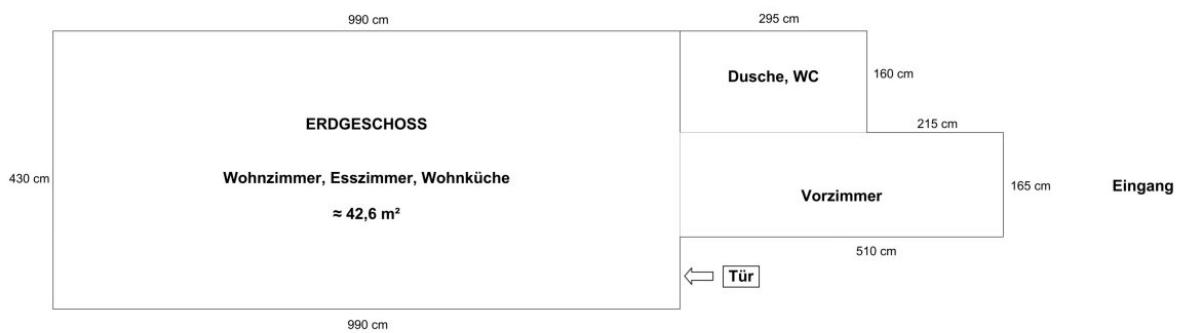
T +43 664 370 0 370

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









## HAUS VESTENÖTTING 23

### NEBENGEBAUDE



**Eingang**

# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG

**INNEN ROHBAU mit SANIERTEM DACH**

**VOLL ERSCHLOSSEN, Glasfaser direkt vor dem Haus**

**DAS GESAMTE INNERE DES HAUSES KANN GANZ NACH DEN VORSTELLUNGEN DES KÄUFERS GESTALTET WERDEN -> SYMBOLFOTOS ZEIGEN  
EINRICHTUNGSVORSCHLÄGE**

**KANAL AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE**

**STROMVERTEILER UND STROM VORHANDEN**

**TRINKWASSER IM GRUNDSTÜCK**

**70m<sup>2</sup> auf 2 Etagen plus 10m<sup>2</sup> Vorraum plus 10,5m<sup>2</sup> Schuppen plus 7,7m<sup>2</sup> Extra-Raum**

**Empfohlen wird eine Luftwärmepumpe zur Beheizung**

**Alte Balken vorhanden sowie neue Bretter zum Verlegen um Wohnraum zu schaffen**

**Sanierungsbedarf der Mauern besteht nicht**

**Parken in unmittelbarer Nähe möglich, direkt vor dem Haus nicht möglich**

**Zufahrt mit LKW über eine Waldstraße für Anlieferungen möglich**

## OBEJEKTBESCHREIBUNG IM DETAIL

Haus aus dem 19. Jh. mit Teilen aus mittelalterlicher Burg.

Zum Verkauf steht ein kleines Landhaus im nördlichen Waldviertel im beschaulichen Ort Vestenötting. Das Dorf ist ca. 2 km von der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya entfernt, in der viele Geschäfte und Supermärkte Einkaufsmöglichkeiten bieten.

In idyllischer Lage hoch oben über der Thaya, neben der barocken Kirche von Vestenötting und oberhalb des Schlosses aus dem 16. Jahrhundert, bietet das Haus einen Panoramablick über die intakte Waldviertler Landschaft. Das Gebäude wurde 1882 auf einer Felszinne

errichtet, unter Einbeziehung einer ca. 120 m dicken Steinmauer der mittelalterlichen „Festung Eden“ (aus der sich der Name des Ortes „Vestenötting“ ableitet).

Das zum Verkauf stehende Haus bietet eine Wohnfläche von etwas mehr als 70 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen plus 10 m<sup>2</sup> für Vorräum, Dusche und WC. Zusätzlich gibt es einen Anbau, in dem sich ein 10,5 m<sup>2</sup> großer Schuppen und ein 7,7 m<sup>2</sup> großer Raum mit Wänden und Tonnengewölbe aus Granitsteinen befinden.

Das Dach des gesamten Gebäudes wurde vor fünf Jahren komplett erneuert, mit Glaswolle gut wärmeisoliert und mit Dachfenstern ausgestattet. **Das gesamte Innere des Hauses befindet sich im Rohbau-Zustand, die Böden, Elektro- und Wasserzu- und -ableitungen kann der neue Hausbesitzer infolgedessen nach seinen eigenen Vorstellungen verlegen.**

Im Obergeschoss der Immobilie sind alte Balken vorhanden, die dem Raum eine rustikale Note verleihen. Diese Balken sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch stabil und tragen zur historischen Atmosphäre bei.

Zusätzlich stehen neue Bretter zum Verlegen bereit. Diese modernen Materialien ermöglichen es Ihnen, den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten und ihm eine frische, zeitgemäße Note zu verleihen.

Diese Kombination aus alten und neuen Elementen bietet Ihnen die Möglichkeit, einen einzigartigen Wohnraum zu schaffen, der sowohl Tradition als auch modernen Komfort vereint.

Das Haus kann als Wohnhaus oder Wochenendhaus genutzt werden. Man kann sich jederzeit anmelden. Ich habe es als "Zweitwohnsitz" angemeldet, obwohl es derzeit noch nicht bewohnbar ist.

Eine äußere Wärmedämmung müsste mit der Gemeinde abgestimmt werden, da ein Fußgängerpfad direkt am Haus vorbeiführt. Eine Fassadenerneuerung wäre kein Problem.

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wäre möglich. Ein Kamin ist vorhanden und wurde für das Heizen mit Holz auch schon vom zuständigen Rauchfangkehrermeister genehmigt. Für eine Pellets-

Heizung müsste ein Edelstahlrohr eingezogen werden.

Regen, Schnee oder Frost stellen keine Gefahr für das Haus dar. Zufuhr und Abtransport auf einem Güterweg sind möglich.

Der Zugang zum Haus erfolgt prinzipiell über einen Gehweg. Schwere Lasten können auf einem privaten Güterweg transportiert werden, in Abstimmung mit dem Grundbesitzer.

Die Betriebskosten sind derzeit minimal, da das Haus unbewohnt ist.

Die Flächenangaben im Inserat entsprechen der Realität.

Für weitere Informationen oder Unterstützung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Der kleine, zum Haus gehörige Garten misst 161 m<sup>2</sup> und bietet einen wunderbaren Blick auf Kirche, Schloss, Thaya und Umfeld.

Sportliche Aktivitäten können in unmittelbarer Nähe auf dem Radweg und auf vielen Wanderwegen ausgeübt werden.

Lage: Niederösterreich/Waldviertel - ca. 2 km nördlich von Waidhofen/Thaya

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

### **Vestenötting: ehemalige Burgenanlage**

## **Geschichte**

Das Stift Herzogenburg hatte mit der „Prima Fundacio“ Zehentrechte in der „villa Netichn“ inne, wie der Ort ursprünglich heißt. Ob die 1215 bezeugte Nennung eines Bertoldus de Utingen mit Vestenötting in Verbindung zu bringen ist, muss offen bleiben. 1255 ist ein Hernestus de Netich urkundlich fassbar, 1266 verhält es sich bei einem Konrad Utinger ähnlich zu dem oben erwähnten Berthold. Im Jahre 1385 verzichtet Hansel, der Sohn des Ulrich Ungelter zu Waidhofen, auf alle Rechte an „der vest Netichen bei Waydhofen“ zugunsten seines Lehnsherrn Hans von Traun. 1429 gehörte das Patrozinium der „capella castri“ der Familie Gaßner, die wohl auch im Besitz der Feste war. 1456 wird Wolfgang von Traun für sich und seine Brüder Hans und Hertneid sowie für seine Cousins Hans, Sigmund und Michael mit dem Sitz zu „Netichen bei Waidhofen an der Teya“ belehnt. 1492 erhält Wolfgang Gaßner das Kirchlehen zu Nettig, das bereits seine Vorfahren von den Traunern gehabt hatten, von Kaiser Friedrich III. zu Lehen. Um 1587 lässt Pilgrim von Puchheim aus der Feste Nettich einen „neuen Stock“ bei der Mühle und dem Meierhof errichten. 1632 wird Egid Ludwig Brisaman von Sigmund Adam von Traun mit der Feste Nettich, den Kirchlehen, der zunächst gelegenen Hofkapelle, dem „neuen Stock“, der Mühle und dem Meierhof belehnt. Die folgenden Besitzer waren Helmrich Schütter von Klingenberg, seine Tochter Maria Elisabeth von Oedt, bis 1697 Johann Ludwig von Oedt, bis 1714 Ferdinand Karl Pötschner, 1732 Isabella Katharina Woyttich. Sie vermacht die „Vosten Nöthing“ an ihren Neffen Karl Ignaz Guldenmüller von Goldenstein. Er und seine Frau Magdalena Theresia sterben 1748, Vestenötting geht danach im Erbweg an ihre Tochter Anna Katharina von Leprecht bzw. in

zweiter Ehe von Auersperg, die 1785 stirbt. Das Gut kommt danach an ihren Neffen Sebastian Edlen von Guldenstein, von ihm an Franz Freiherr von Deußer, der es 1802 an Heinrich Freiherr von Gudenus verkauft. 1807 belehnt Johann Adam Reichsgraf von Abensberg und Traun Johann Heinrich Reichsfreiherr von Gudenus mit Vestenötting, der es mit der Hofschaft Waidhofen/Thaya verbindet.

## Lage/Baubeschreibung

Die ehem. Burgenlage befindet sich östlich oberhalb der Katastralgemeinde Vestenötting, am zum Teil felsigen Steilabbruch am rechten Ufer der Thaya. Die dreiteilige Anlage umfasst als ehemaligen Vorwerksbereich den heutigen Kirchenhügel mit der Filialkirche zur Heiligen Anna, einer barocken Saalkirche mit Rechteckchor und angestelltem Westturm. Aufgrund der geringen Größe des Baues ist eine Adaptierung der ehemaligen Burgkapelle anzunehmen, der Bau entzieht sich durch flächendeckenden Putz aber jeder eingehenden Untersuchung. Knapp nordwestlich davon vermutet Schwammenhöfer in einem zwei bis drei Meter hohen, 12 mal 19 Meter großen Hügel, an dem im Westen das **Haus Nr. 23** angebaut ist, den ehemaligen grabengesicherten **Kernwerksbereich**. Das rund 42 Meter Seitenlänge messende Plateau im Nordosten sieht Schwammenhöfer als ehemaliges Wirtschaftsareal, das von

Osten bis Nordwesten von einer ringförmig umlaufenden, sehr verflachten, teilweise doppelten

Wall-Graben-Anlage umgeben ist. Die gesamte Anlage ist durch rezente Überformungen, Abgrabungen und Wegführungen, nicht zuletzt durch die Nutzung als Kirchenhügel, nur noch teilweise und verändert erhalten. Knapp südlich der Anlage steht an der Ortsstraße der talwärts verlegte Nachfolgebau, das Schloss, ein zweigeschoßiger Drei-Flügel-Bau des späten 16. Jahrhunderts, der im 18. Jahrhundert

barocke Veränderungen erfuhr, heute aber in schlechtem baulichen Zustand ist.

**KERNWERK:** Das **Reduit** (aus dem Französischen: *réduit* = beschussichere Verteidigungsanlage im Kern einer Festung) ist ein verstärkter Verteidigungsbau, der zum Rückzug für die Besatzung diente, falls der vorgelagerte Verteidigungswall vom Feind überwunden wurde. Das Reduit (das Kernwerk) liegt im Inneren eines Verteidigungswalls. Vermehrt zum Einsatz kamen sie bei den detachierten Werken der Neupreußischen/Neudeutschen Befestigungsmanier des 19. Jahrhunderts. Sie gehörten zu den stärksten Festungsanlagen und sollten eine hartnäckige Verteidigung gewährleisten. Die Zitadelle zum Beispiel ist das Reduit beziehungsweise Rückzugswerk innerhalb einer Festung, analog dazu hatte im Burgenbau der Bergfried die Funktion eines Reduits.

**VORWERK:** Ein ??Vorwerk?? ist eine ??Befestigung?? oder ein ??Vorbau?? vor dem Hauptverteidigungsgebäude?? oder der ??Burg???. ?Im ??Mittelalter?? des ??Heiligen Römischen Reiches?? wurden ??Vorwerke?? häufig in kleineren Dörfern gefunden, die sich vor der Hauptburg befanden. Innerhalb dieser Vorwerke lebten oft Verwandte der ??Ritterfamilie??, deren Stammsitz sich in der Burg selbst befand. Infolgedessen wurden die ??Vorwerke?? ??zu Gutshäusern?? und wurden lokal als Schlösser bezeichnet. Sie waren zur Abwehr kleinerer Angriffe geeignet und boten der Dorfbevölkerung einen gewissen Schutz. Bei Großangriffen fungierten sie auch als ??Frühwarnsystem?? für die Burg. Da die Vorwerke autonom funktionieren sollten, war eine Verknüpfung mit landwirtschaftlichen Gütern möglich, solche Güter wurden dann zu Landwirtschaftshöfen oder ??vorwerkenden Gutshöfen???. Später übernahmen sie auch administrative Aufgaben. Im Laufe der Zeit lösten sich diese Vorwerke von der Burg und wurden zu unabhängigen Gütern.?

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmaßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap