

**Oberndorf an der Melk - Ideal für Therapie,  
Gemeinschaftspraxis, Gewerbe, Gastronomie, Seminare**



**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

**Objektnummer: 7939/2300162793**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3281 Oberndorf an der Melk
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410031

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

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein einzigartiges Immobilienangebot in 3281 Oberndorf an der Melk, Niederösterreich – ein vielseitiges Sonstiges / Sonderobjekt, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet. Diese großzügige Liegenschaft mit einer Nutzfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> besticht durch ihre solide Bauweise und den attraktiven Kaufpreis von 580.000,00 €.

Das Objekt wurde teilrenoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass Sie sofort mit Ihrer individuellen Gestaltung und Nutzung beginnen können. Die Massivbauweise, kombiniert mit einem klassischen Satteldach, sorgt für Stabilität und ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima. Hochwertige Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung garantieren optimale Wärmedämmung und reduzieren Ihre Energiekosten nachhaltig.

Für ein behagliches Raumklima sorgt die moderne Zentralheizung, die mit umweltfreundlichen Pellets betrieben wird – eine effiziente und kostensparende Heizlösung. Das Ziegelmaterial unterstreicht die Qualität und Langlebigkeit der Immobilie.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung – ein Busanschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe und erleichtert Ihren Alltag sowie den Zugang zu umliegenden Gemeinden und Städten. Darüber hinaus profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur vor Ort: Ein Arzt, ein Kindergarten und ein Supermarkt sind bequem zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität und Komfort.

Ob für gewerbliche Nutzung, als Investitionsobjekt oder zur Schaffung einer individuellen Wohn- und Arbeitswelt – diese Immobilie in Oberndorf an der Melk bietet Ihnen vielfältige Chancen, Ihre Vorstellungen zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein wertbeständiges Objekt in einer attraktiven Region Niederösterreichs.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**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