Charmantes Mühlenensemble im Piestingtal



Objektnummer: 1578/45

Eine Immobilie von Gerhard Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2754 Waldegg
Baujahr:	1886
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	510,00 m²
Nutzfläche:	710,00 m²
Lagerfläche:	160,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	2.200,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Muhm

Gerhard Ebner Immobilien
Hauptstraße 22
5141 Moosdorf

H +43 699 125 899 14













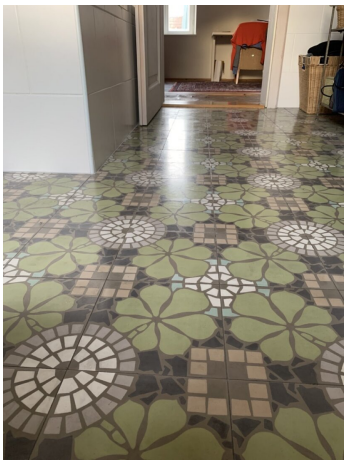











































DER ALTE
SCHÜTTKASTEN
2 GETRENNTE
WOHNTRAKTE
MODERNE GARAGE


















Ausverkauft
WALDEGG AKTUELL
Waldegger Chronik
Eine Serie von OSR Josef Mitter
74. Folge
Lichtspiele WALDEGG















































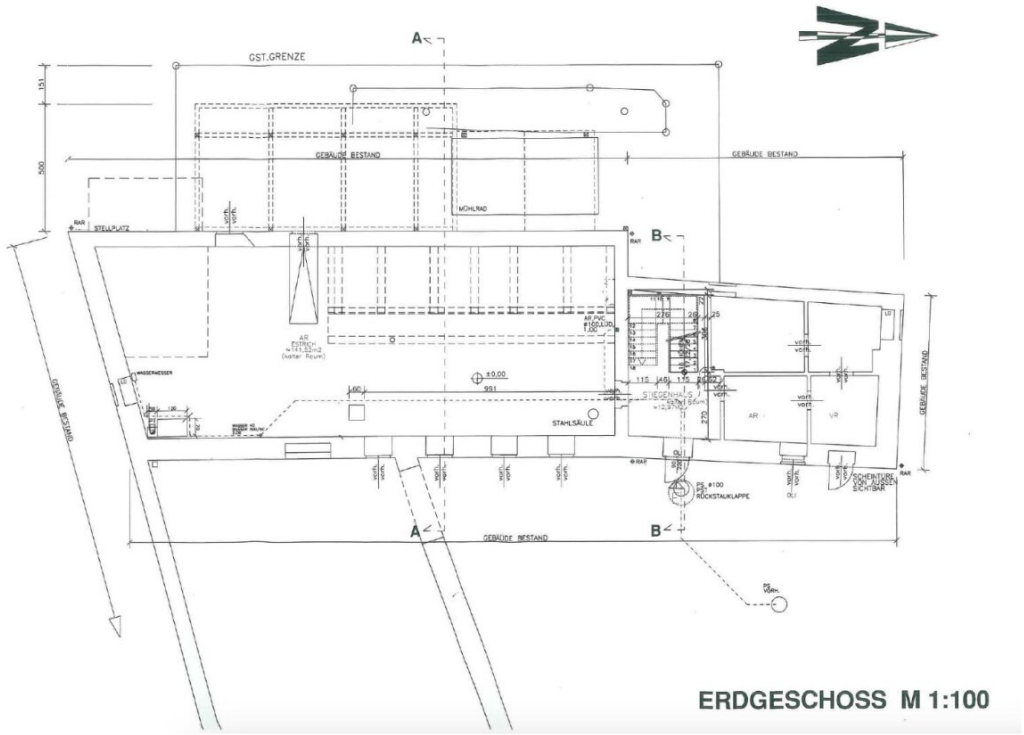




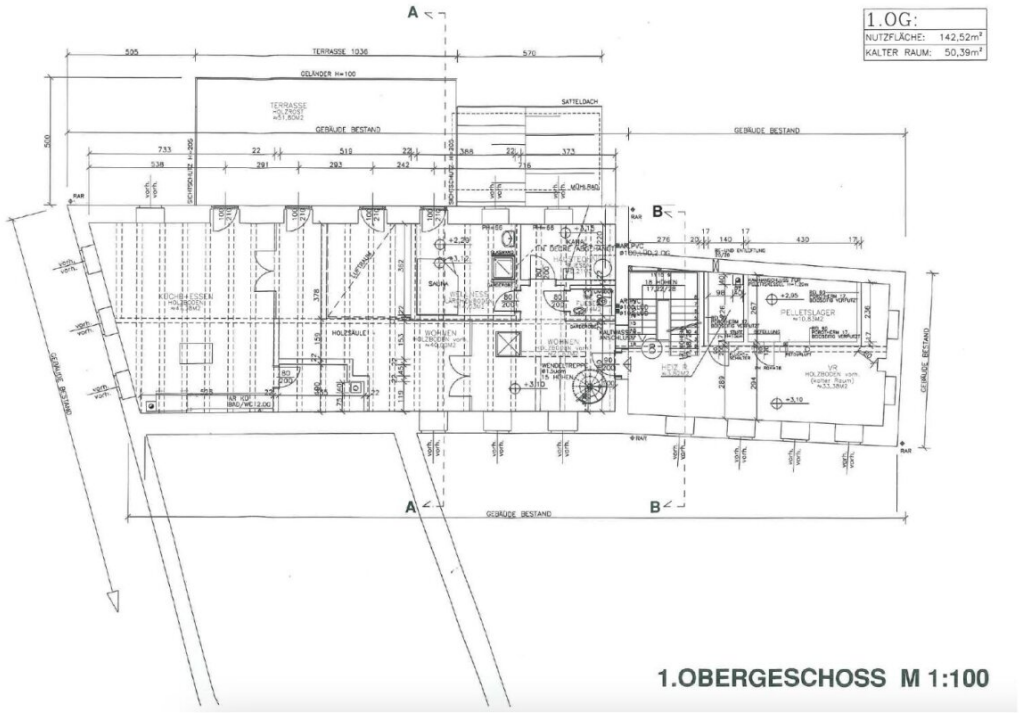



MÜHLEN-MARKT

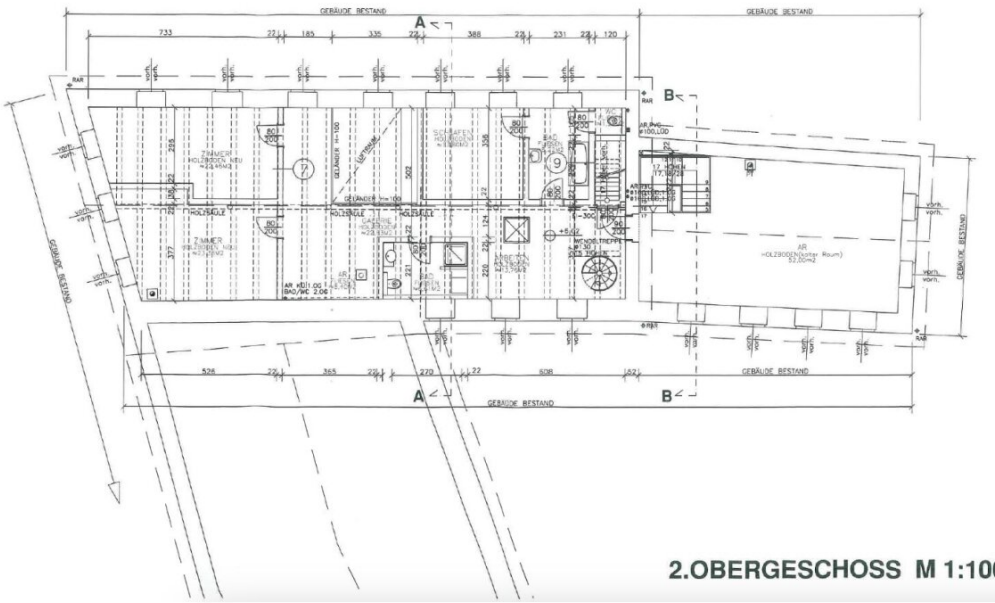




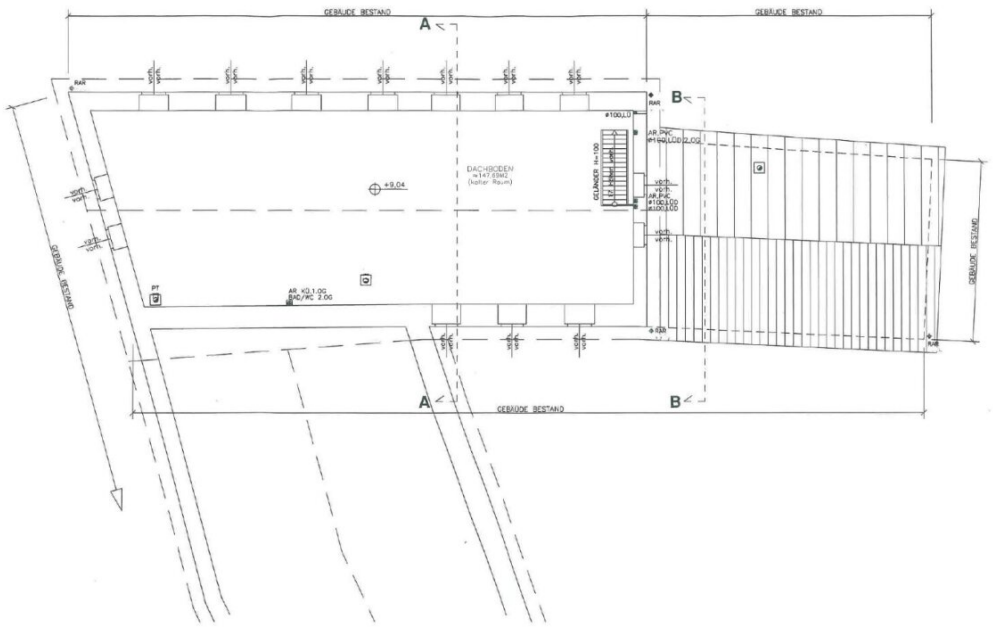
ERDGESCHOSS M 1:100


1.OG:
NUTZFLÄCHE: 142,52m²
KALTER RAUM: 50,39m²
TERRASSE 1036
GELÄNDER H=100
SATTELDACH
GEBÄUDE BESTAND
A
B
1.OBERGESCHOSS M 1:100

2.OG:	
NUTZFLÄCHE:	122,30m²
KALTER RAUM:	52,00m²

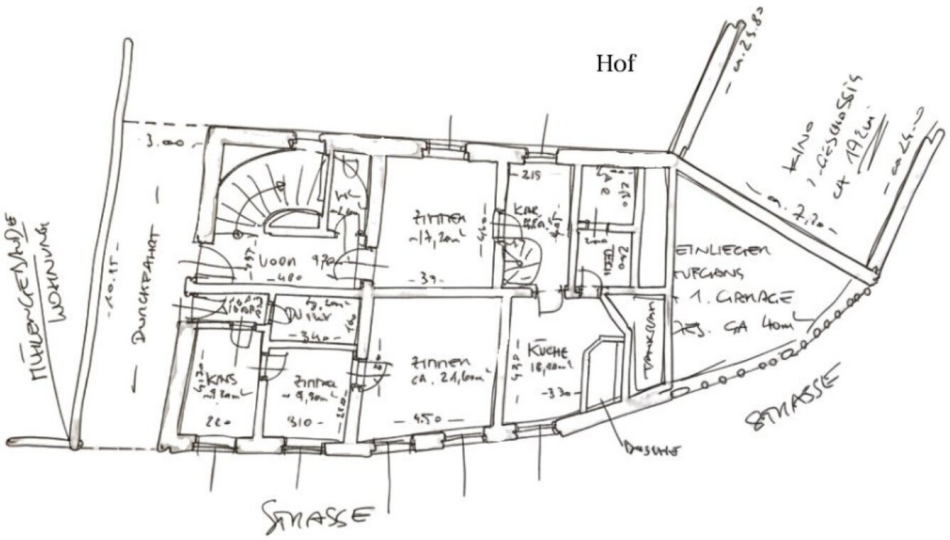


2.OBERGESCHOSS M 1:100



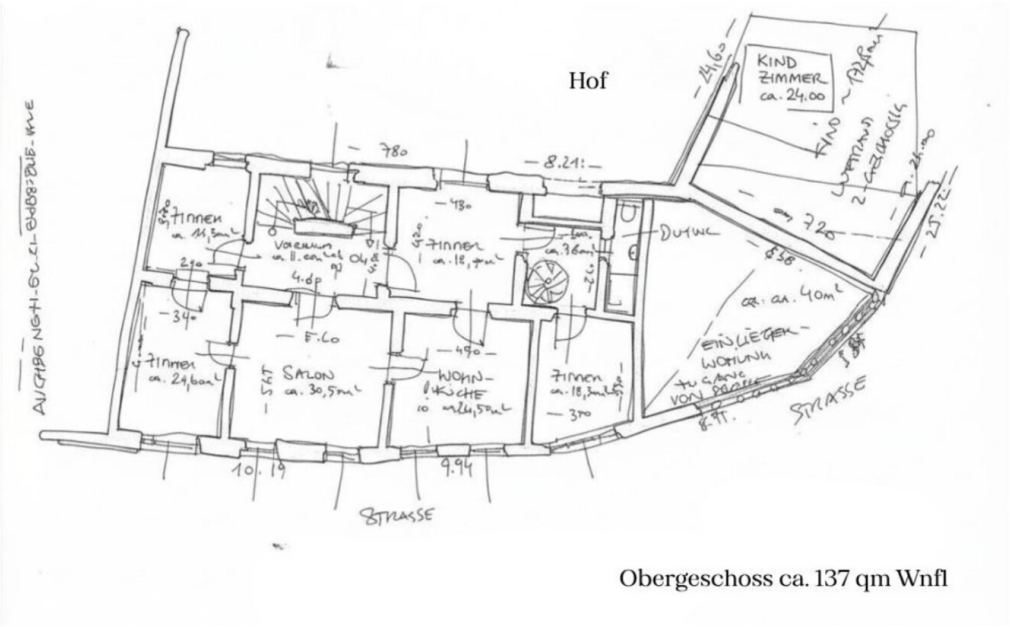
DACHGESCHOSS M 1:100

Altes Wohngebäude/mittlerer Trakt



Erdgeschoss ca. 103 qm Wnfl

Altes Wohngebäude/mittlerer Trakt



Obergeschoss ca. 137 qm Wnfl

Objektbeschreibung

WOHNEN IN DER MÜHLE.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im Piestingtal im südlichen Niederösterreich besticht durch ihre Größe, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und das zeitgemäß ansprechende Design des neu revitalisierten 260 m² Wohntrakts. Der gepflegte, vom Gärtner angelegte Grünraum mit 14-Meter-Schwimmbiotop ergänzt dieses hochwertige Ensemble. Eingebunden in den gewachsenen Ortskern von Peisching, mit weitem Blick auf die Gutensteiner Alpen, wird es allen Anforderungen einer *Top-Immobilie mit Herz nahe Wien* gerecht.

Die liebevolle und achtsame Umgestaltung des ursprünglichen Mühlengebäudes zum Wohnraum (für eine fünfköpfige Familie) ist das Ergebnis sorgfältiger Planung der Eigentümer und eines hochqualifizierten Teams aus Architekten und Bauunternehmern. So wurde aus einem denkmalgeschützten Ensemble ein einzigartiges Refugium — eines, das seine Vergangenheit nicht verbirgt.

Die Gebäude der Kolitsch Walzmühle stehen in einem Ort mit über 800-jähriger Geschichte. Ihr fast vollständig erhaltenes Mühleninnere (derzeit im Dachgeschoss des Wohntraktes) - mit original Walzmaschinen, Transmissionswerk und historischen Fundstücken aus der Betriebszeit — ist ein lebendes Denkmal, das in dieser Form in Österreich einzigartig ist.

DER SCHÜTTKASTEN.

Ein eigenständiger Raum mit großem Potenzial. Der frühere Schüttkasten (zuletzt als Kinosaal und später als Galerie genutzt) atmet die Erinnerung an Gemeinschaft, Kunst und Erzählung (die letzte Filmvorführung war 1972). Seine großzügigen Dimensionen (ca. 200 m²) und die besondere Raumhöhe eröffnen eine Vielzahl an Entwicklungsmöglichkeiten — ob als Atelier, Werkstatt, Galerie, Studio oder Seminarraum.

HISTORISCHES WOHNHAUS.

Das ehemalige Herzstück des Ensembles (an die Zentralheizung angeschlossen, Warmwasser-Boiler) fungiert als separater Wohnbereich mit ca. 240 m² auf 2 Ebenen. Seine historische Substanz ist gepflegt und intakt, die technische Ausstattung bietet Spielraum für eine Modernisierung mit Feingefühl. Die derzeitige Ausstattung erzählt von einer Zeit

bürgerlicher Noblesse & dem Kunstsinn der Besitzer: hohe Räume, alte Dielen und Parketten, historische Kachelöfen.

REVITALISIERTE MÜHLE.

Der mit großer Sorgfalt und handwerklicher Raffinesse revitalisierte Mühlentrakt:

ca. 260 m² vollendete Wohnfläche auf zwei Ebenen. Rohe Holzbalkendecken, Wandheizung, ornamentierte Zementfliesen, offene Wohnküche mit Holzherd. Ein 6m hoher Galeriebereich. 3 Schlafräume, 2 Bäder, Sauna. Nebengebäude mit Lastenaufzug, unausgebautem Dachboden, Technikraum und eine großzügige Werkstatt/mit Lagerkapazitäten im Erdgeschoss.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Kolitsch Walzmühle ist ein Haus mit Geschichte. Ihre Vielräumigkeit, die drei eigenständigen Gebäude und die umgebende Natur machen sie zu einer Bühne für sehr unterschiedliche Lebensformen.

Alle Dachböden des Ensembles sind bislang unausgebaut und stellen ein erhebliches Erweiterungspotenzial dar, das unter Denkmalschutzauflagen entfaltet werden will. Die neuwertige Pelletsheizung sowie Luftwärmpe-Pumpe versorgt die derzeitigen Wohnbereiche zuverlässig.

- Drei unausgebaute Dachböden mit erheblichem Flächenpotenzial (350 m²)
- Ehem. Schüttkasten ca. 200 m² unausgebaut.
- Revitalisierter Mühlentrakt 260 m² als unmittelbar bezugsfertiger Wohnbereich inkl. Sauna, Holzofen, Kamin
- Wohntrakt-”Kaltraum” mit Lastenaufzug, Heizung und Lagerflächen
- Historischer Wohntrakt bewohnbar; auf neuen technischen Stand zu bringen.

Wichtige Information zum Hochwasserschutzprojekt:

Insgesamt wurden in dieses Projekt von der Marktgemeinde Waldegg, dem Land NÖ und dem Bund € 10,5 Mio. zum Schutz der Bevölkerung investiert.

Die Walzmühle ist gemäß HQ100 Zone (100jährige Hochwasser) geschützt. Die Gebäude waren von den Hochwassern der letzten Jahre nicht betroffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.