

**Landsitz in Artstettner Bestlage - tolle Basis für  
zukünftiges Wohnen mit Blick auf das Schloss Artstetten!**



Haus und Garten

**Objektnummer: 0001009108**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3661 Artstetten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.466,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.330,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



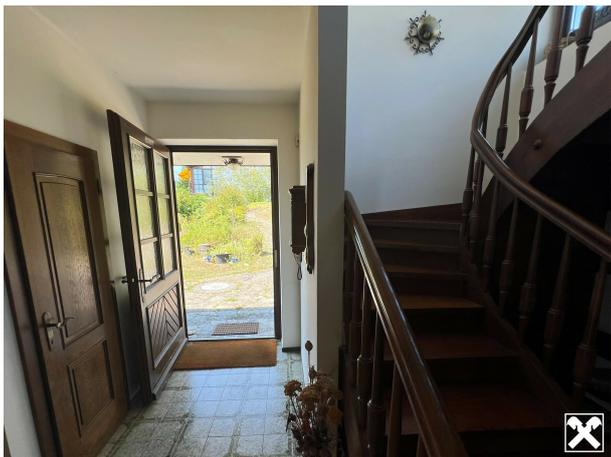
**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1



















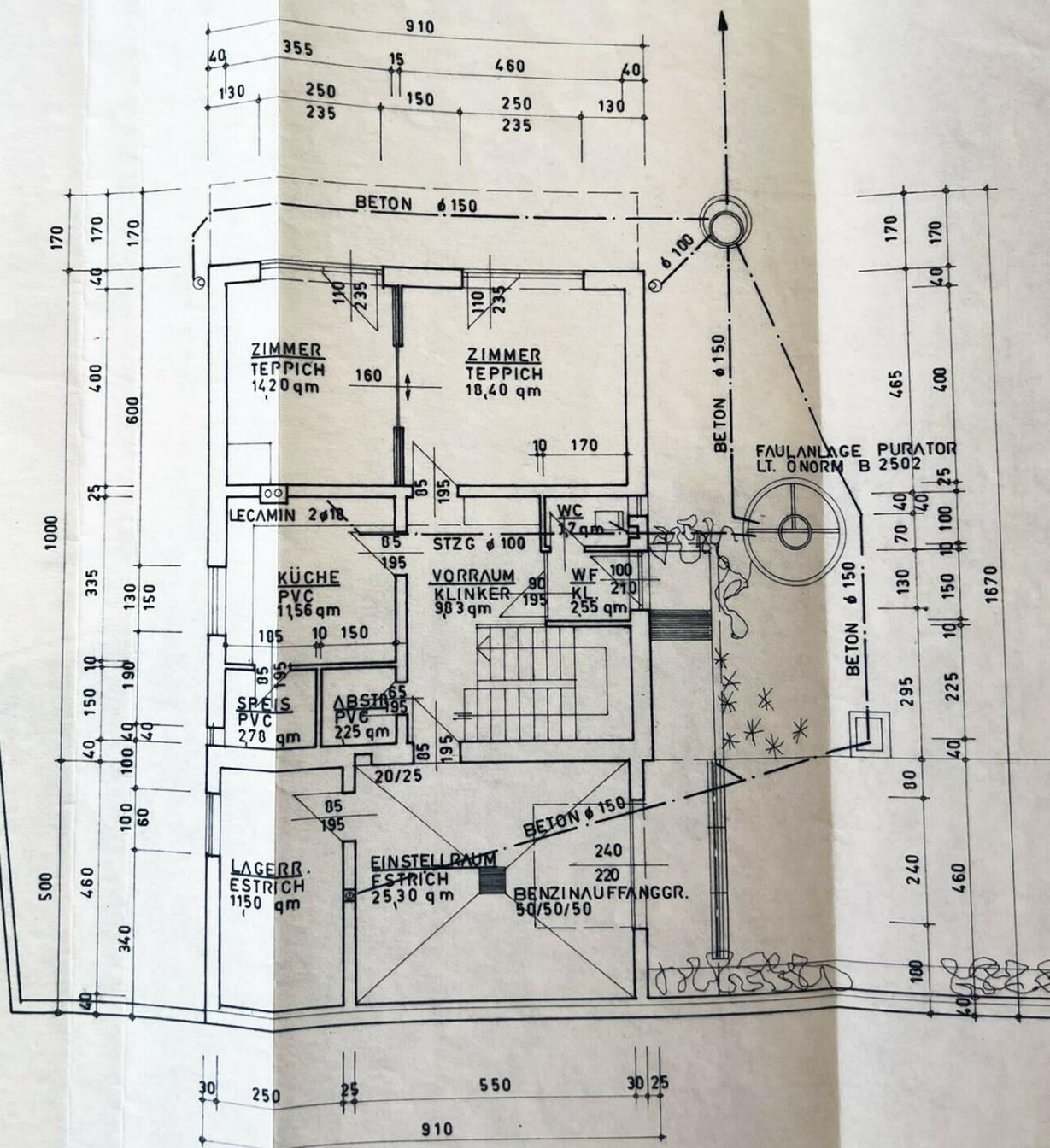






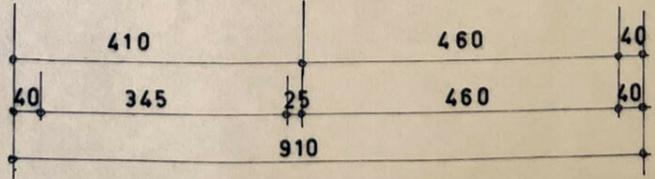
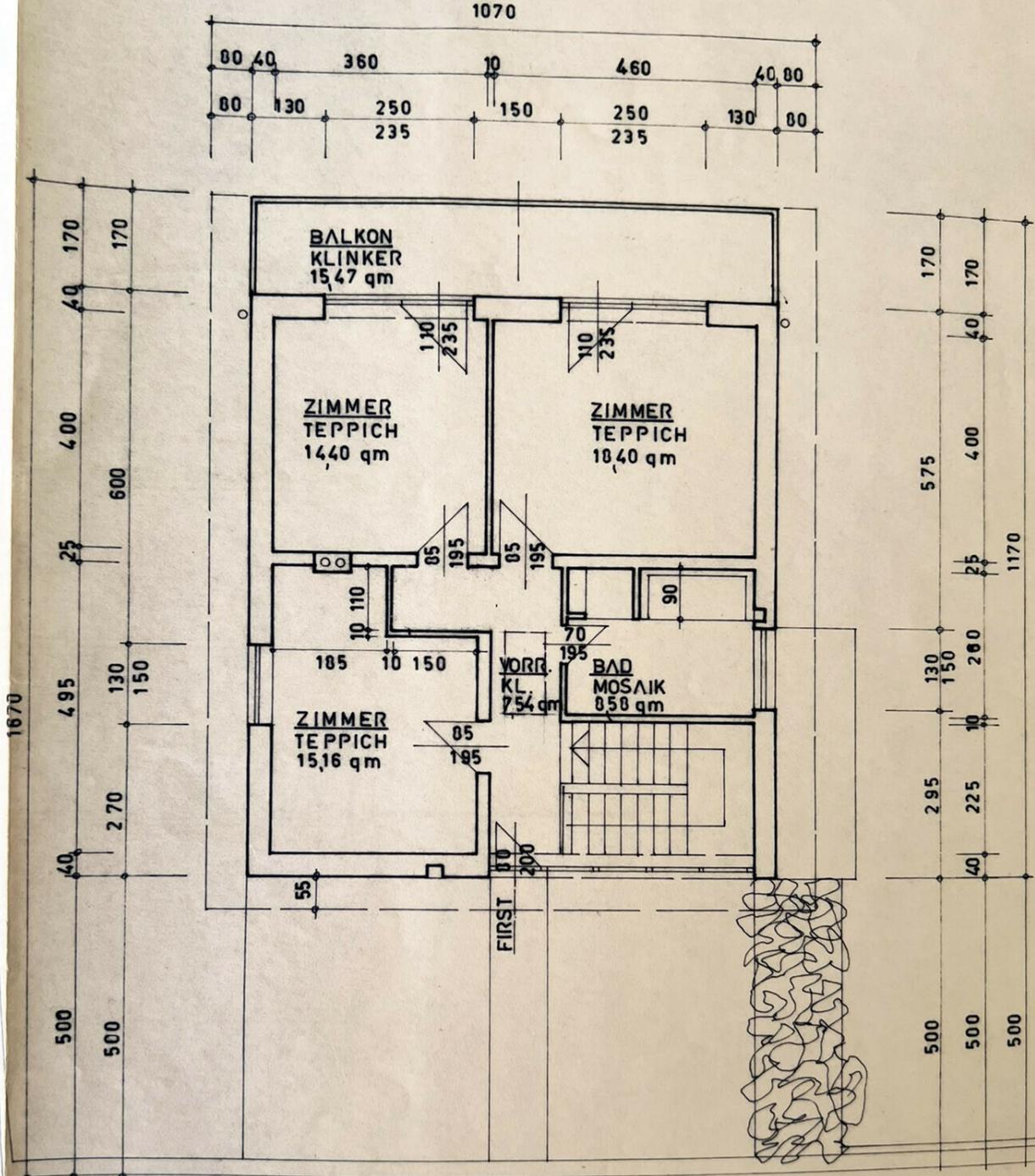






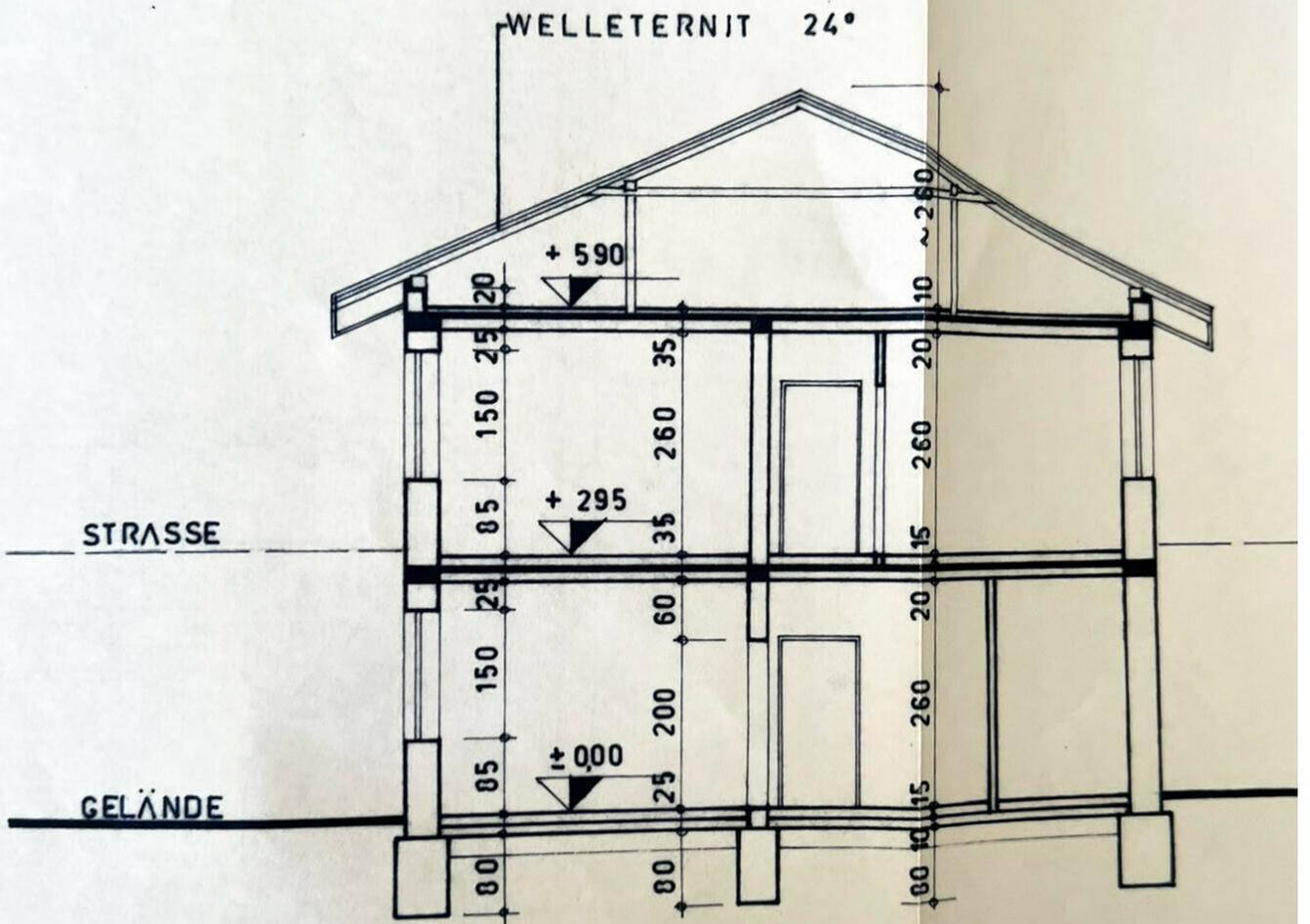
ERDGESCHOSS M 1:100





OBERGESCHOSS M 1:100





QUERSCHNITT M 1:100



## Objektbeschreibung

Das **oberste Plateau** des pittoresken **Artstetten**, zählt ob seiner attraktiven **Aussicht**, zu den **begehrtesten Grundstücken im Bezirk Melk**. Sehr selten bietet sich hier die Gelegenheit Interessierten, ein Objekt zu erwerben. Es freut uns daher sehr, dass wir Ihnen ab sofort dieses **knapp unter 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück**, samt solide gebautem und **zum teil sanierten Haus** aus den 70ern, anbieten zu können!

Beim Betrachten der Bilder, nehmen Sie sicher das eine oder andere wahr, was hier vor allem in **optischer Hinsicht, optimierbar** wäre. Nichts desto trotz kann das Haus eine sehr solide Basis als Ihre künftige Basis bieten, den die **substantielle Bereiche** wie **Dach (Bramac-Dachstein, somit PV geeignet)** oder die **Fenster (ersetzt 2014 mit zwei-Fach-verglasten)** sollten künftig wenig Sorge bereiten.

Im Wochenendeinsatz ausreichend war die Beheizung via **Kachelofen im EG**, die mit **Infrarotpanelen** ergänzt wurde. Dies wäre bei Dauerbewohnung sicherlich ein Thema, wie auch etwaige Malarbeiten (innen, aber vor allem außen), das Badezimmer, die Küche oder auch die Böden bis hin zur Anbringung einer PV-Anlage.

Ein Highlight für sich, sind sicherlich der sehr **großzügig angelegte**, und mit allerlei **Bäumen bereicherte Garten**, wie auch die elegante Zufahrt zum EG hin von der oberhalb des Hauses verlaufenden Strasse. Nicht auszudenken was hier sich an **Potential zur Attraktivierung und Wertsteigerung** auf tun könnte, dank Einsatz und Fleiß - natürlich fände auch ein Pool beispielsweise hier sehr, sehr leicht Platz!

Falls Sie somit beim Betrachten der Bilder oder Videos eine **eigene Vision** mit "ihren Farben" andenken können, spricht nichts gegen eine Besichtigung vor Ort! Bei der Kalkulation des Angebotspreises wurde dies natürlich berücksichtigt, und es sei voraus geschickt, das dieser zu einem Großteil auf dem **Wert des Grundstückes** selbst (!), basiert!

Reinhard Lembacher freut sich bei Interesse sehr, über ich **ausschließlich schriftliche Anfrage**, um Sie mit weiteren Details versorgen zu können, und auch in weiterer Folge einen **Besichtigungstermin** zu vereinbaren!

- Bitte sehen Sie auch die **Videos** zum Objekt unter den "Links" ein!
- Fotos: Iphone 13
- Drohne: DJI Mini 4