

Historische Mühle in Schlossnähe – vielseitige Nutzung möglich



Objektnummer: 5950/4205

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4532 Achleiten
Baujahr:	1416
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	685,50 m ²
Nutzfläche:	932,90 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 177,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	789.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Rogl

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00
H +43 664 998 84 059

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























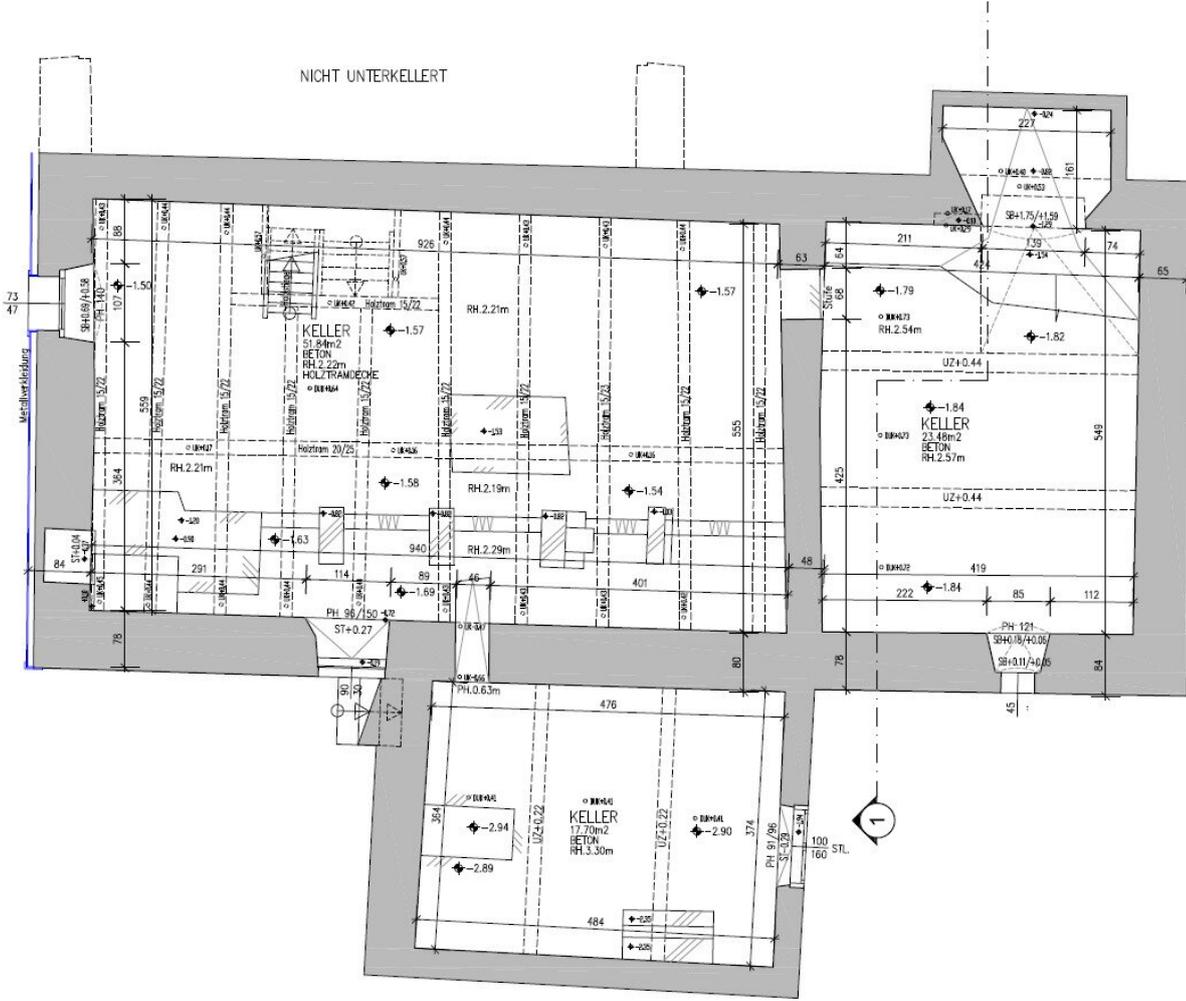


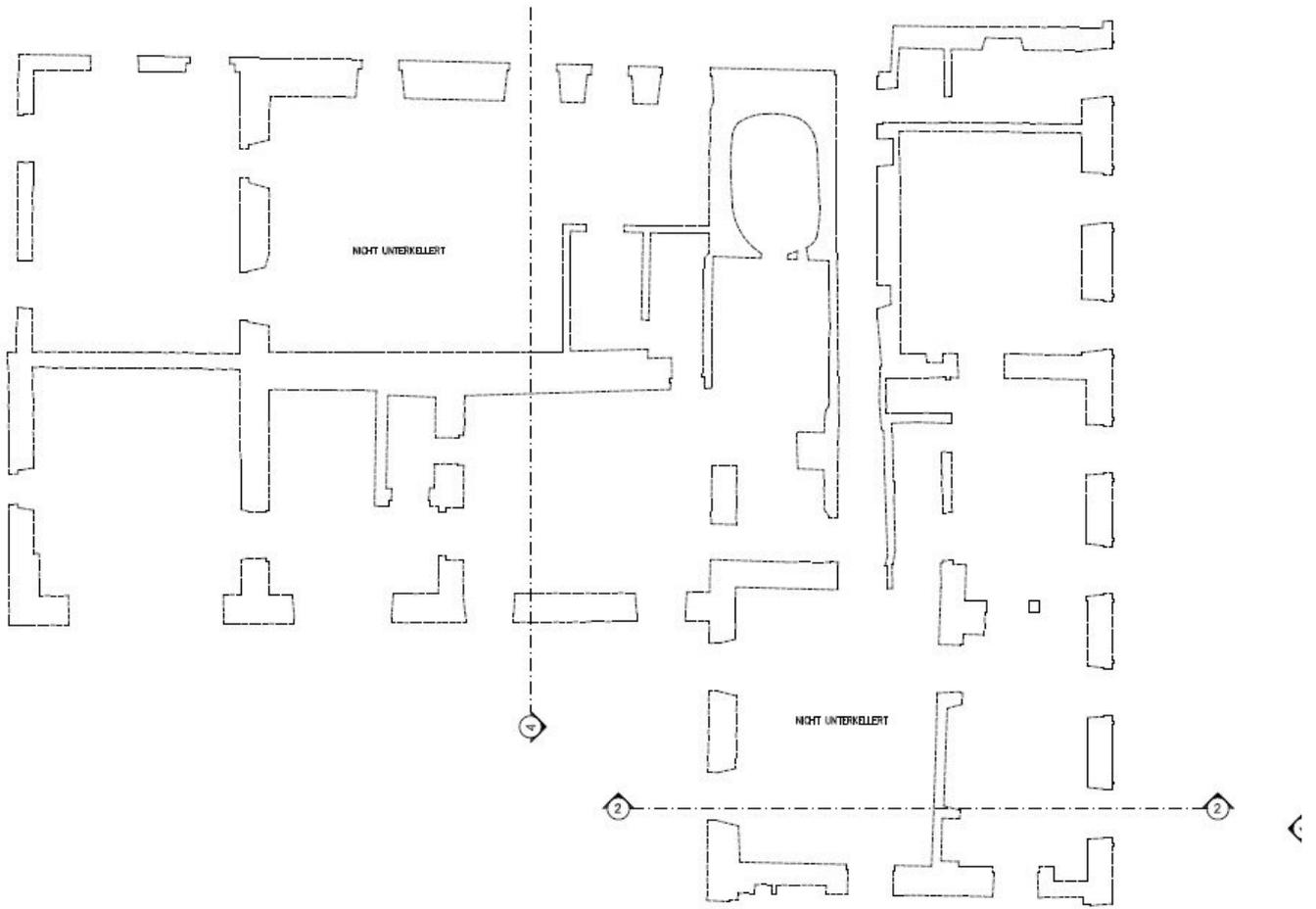


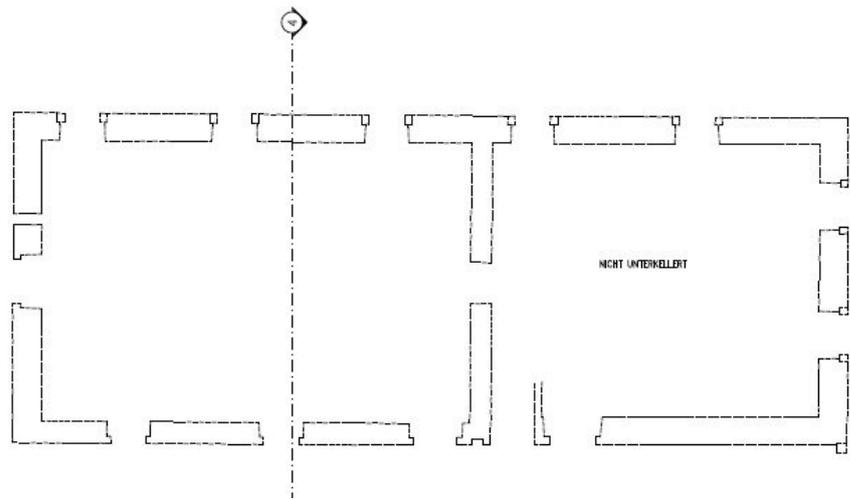




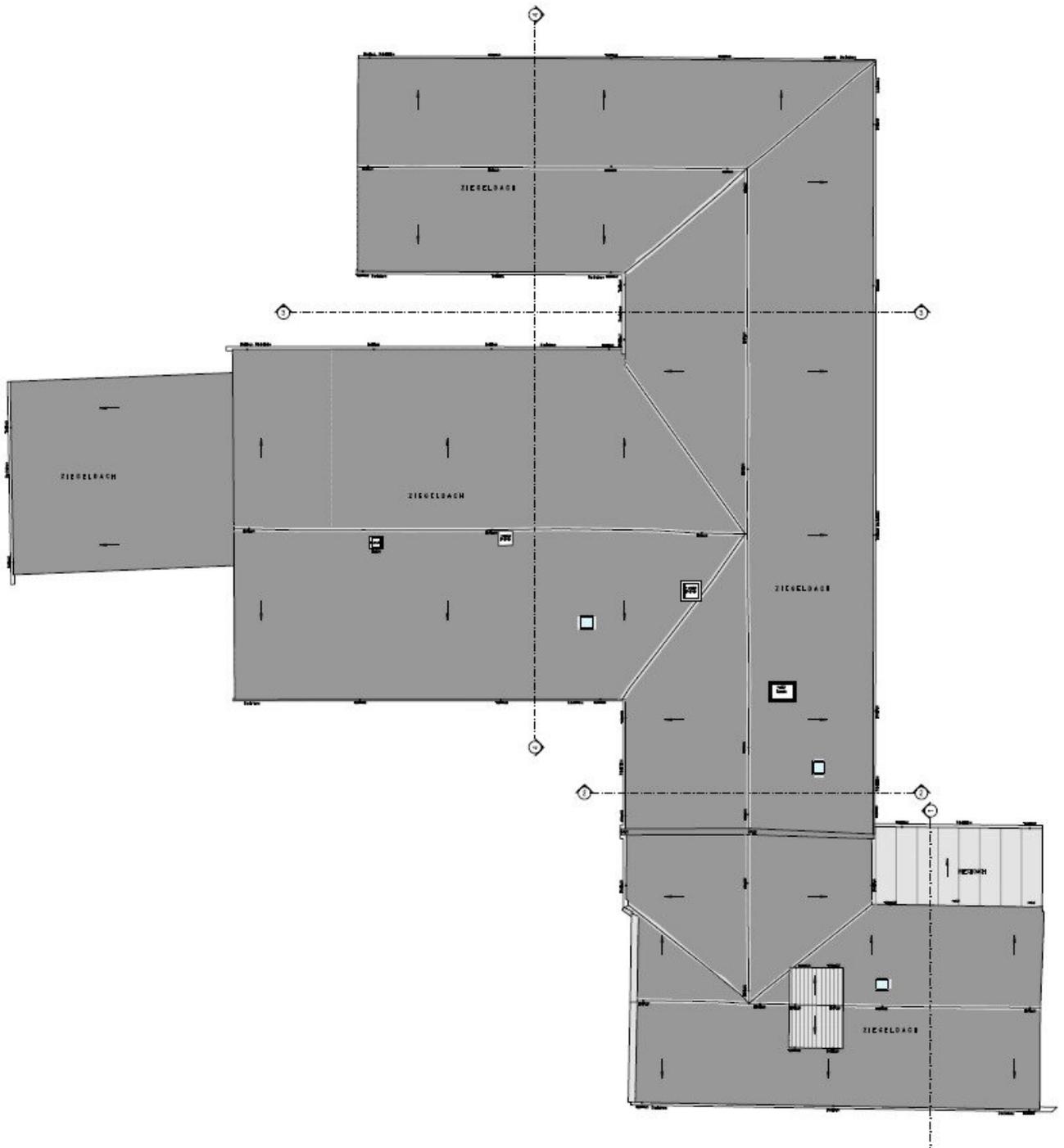
NICHT UNTERKELLERT

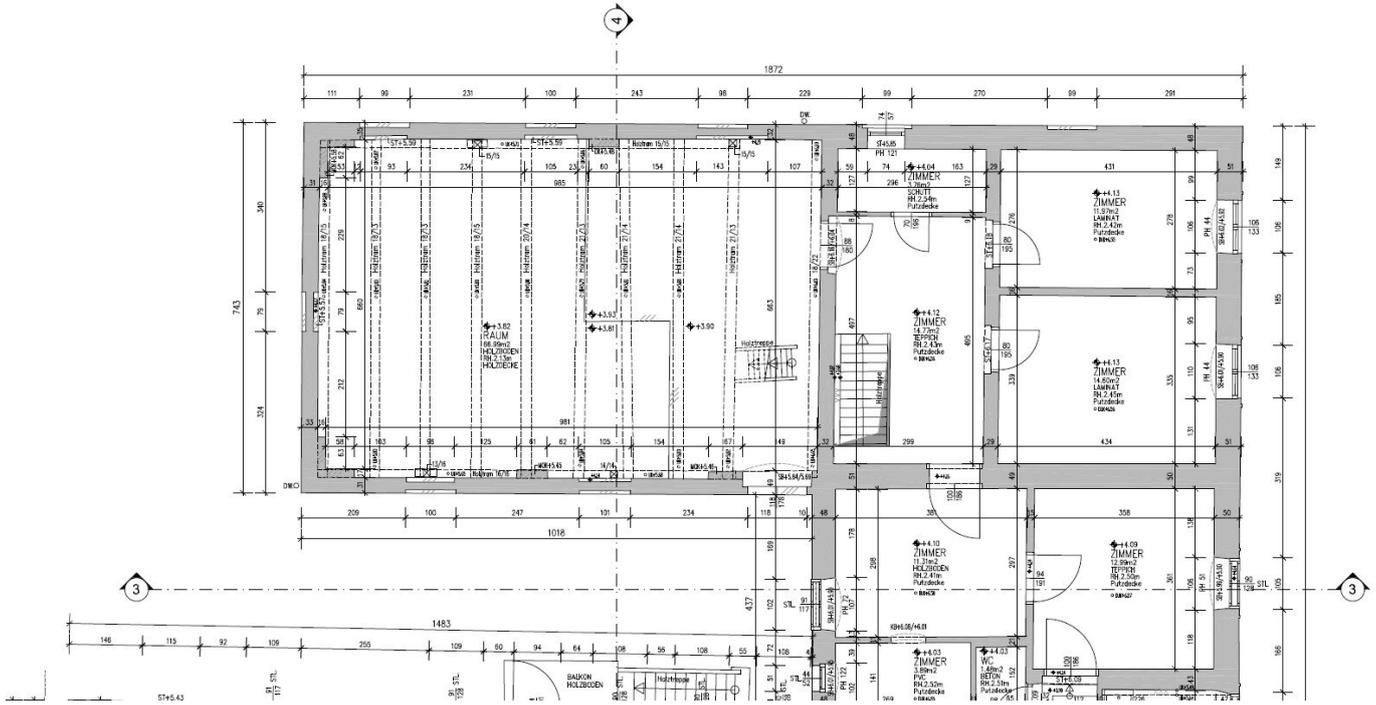


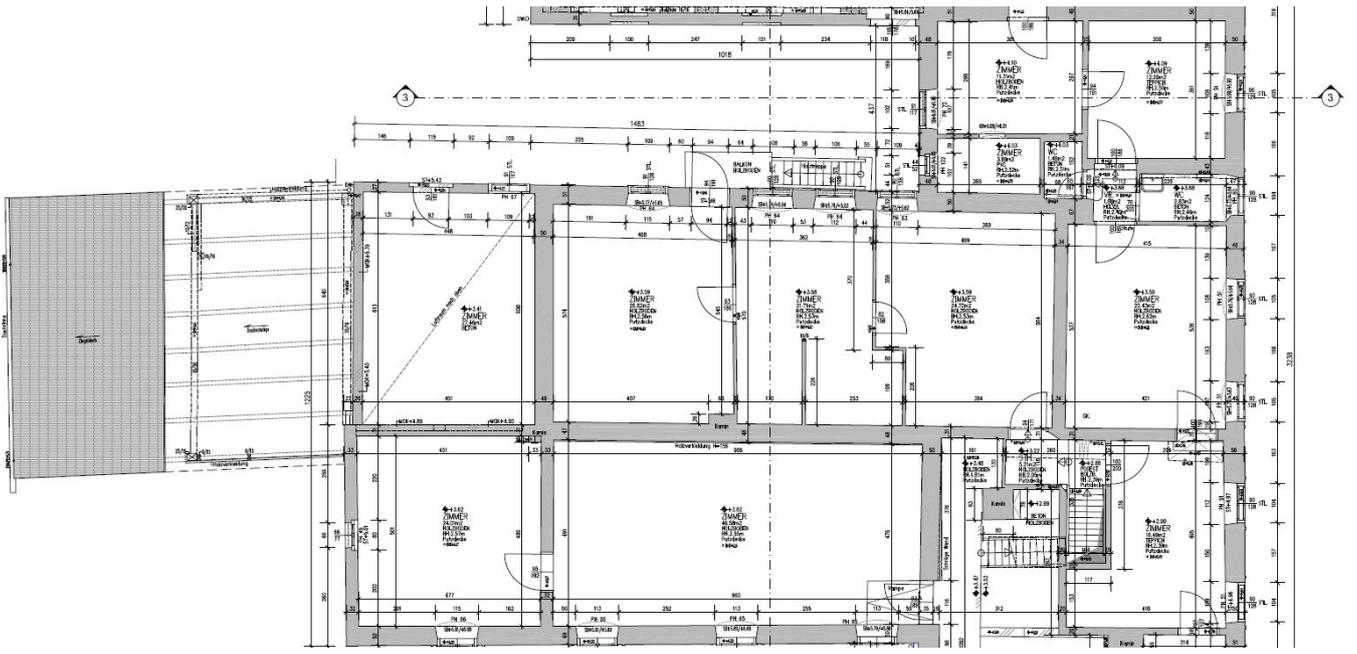


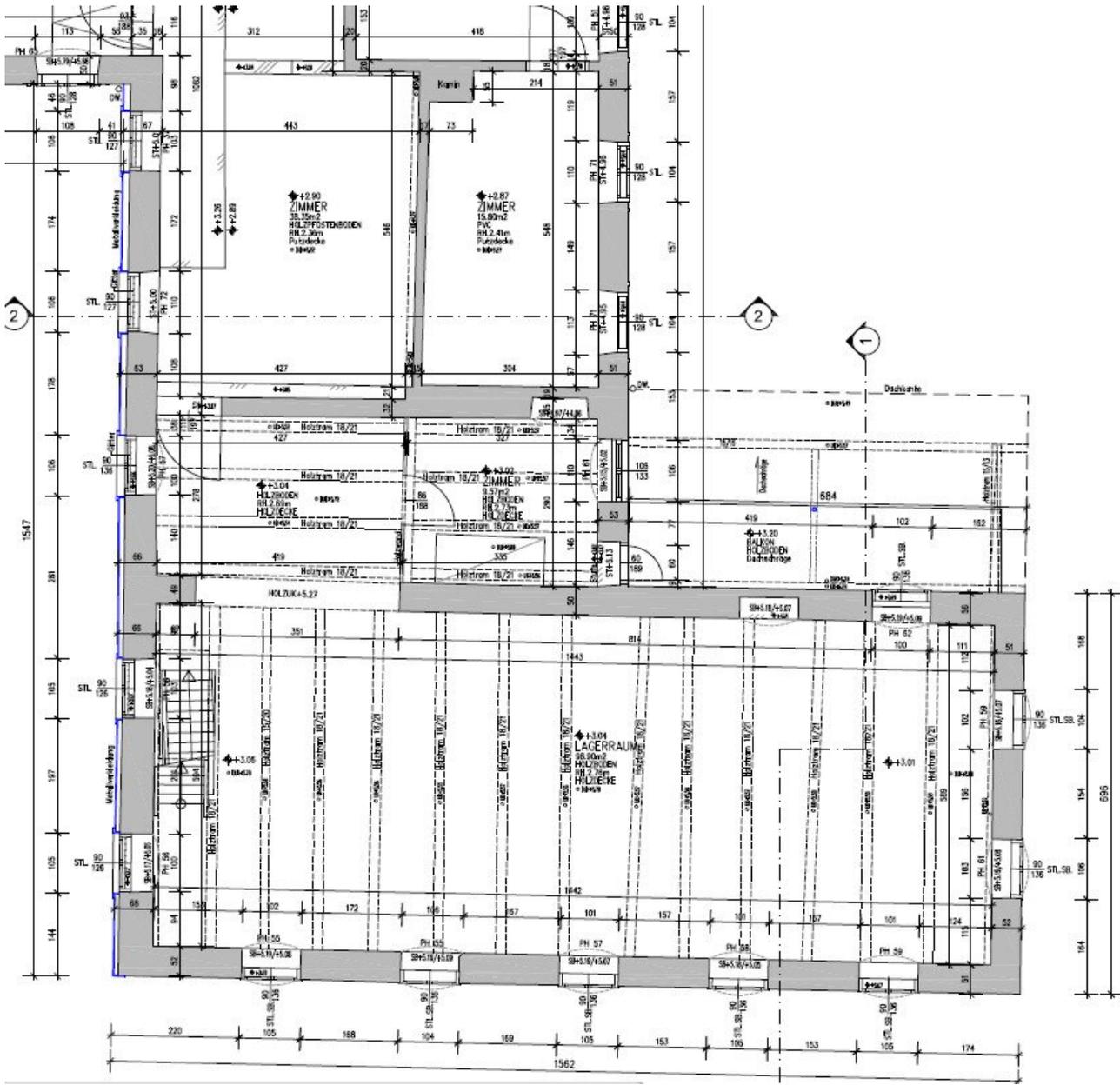


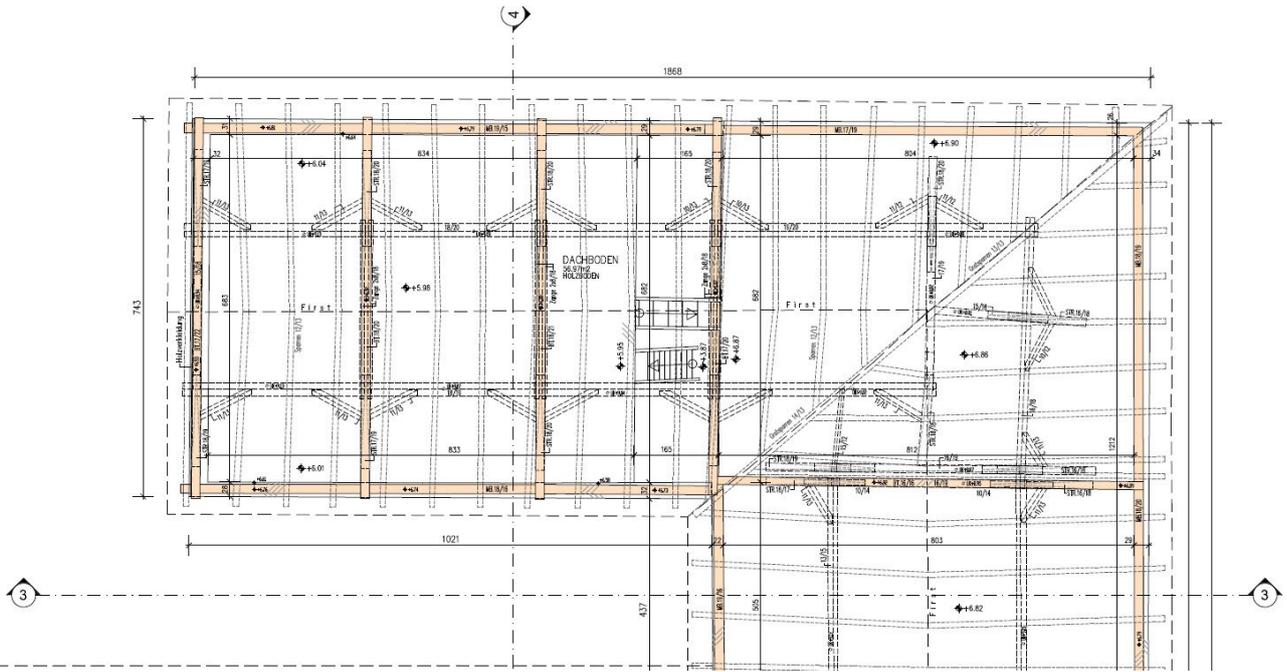
NICHT UNTERKELLERT

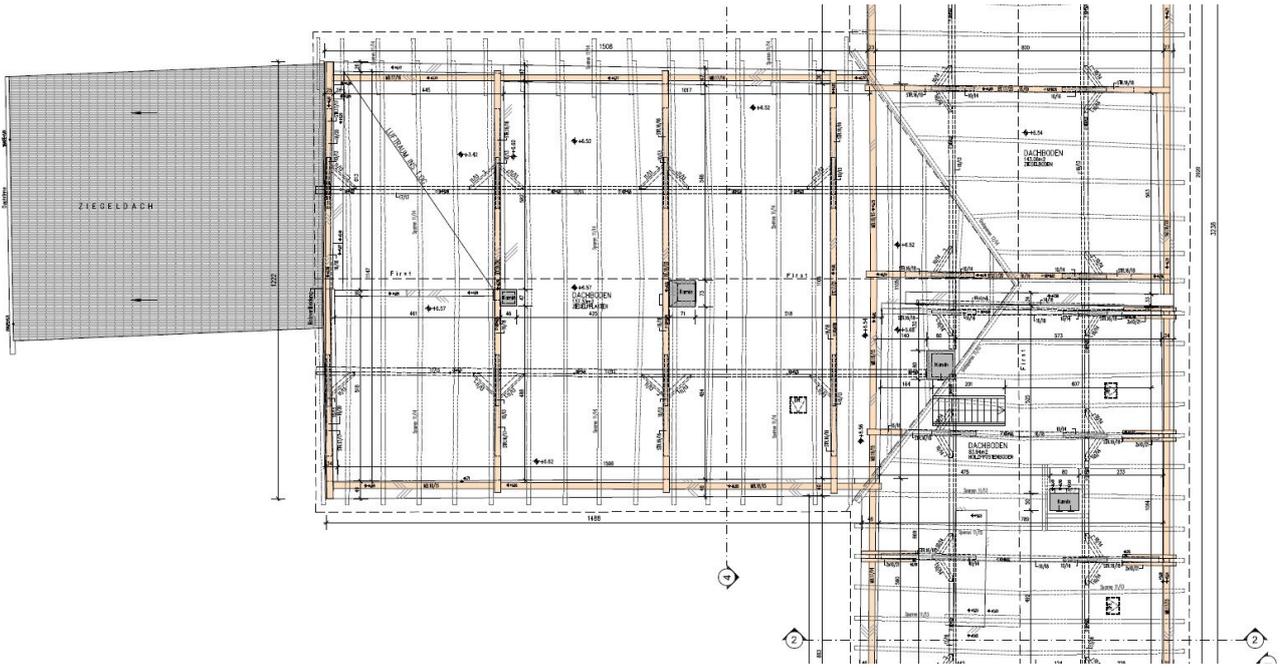


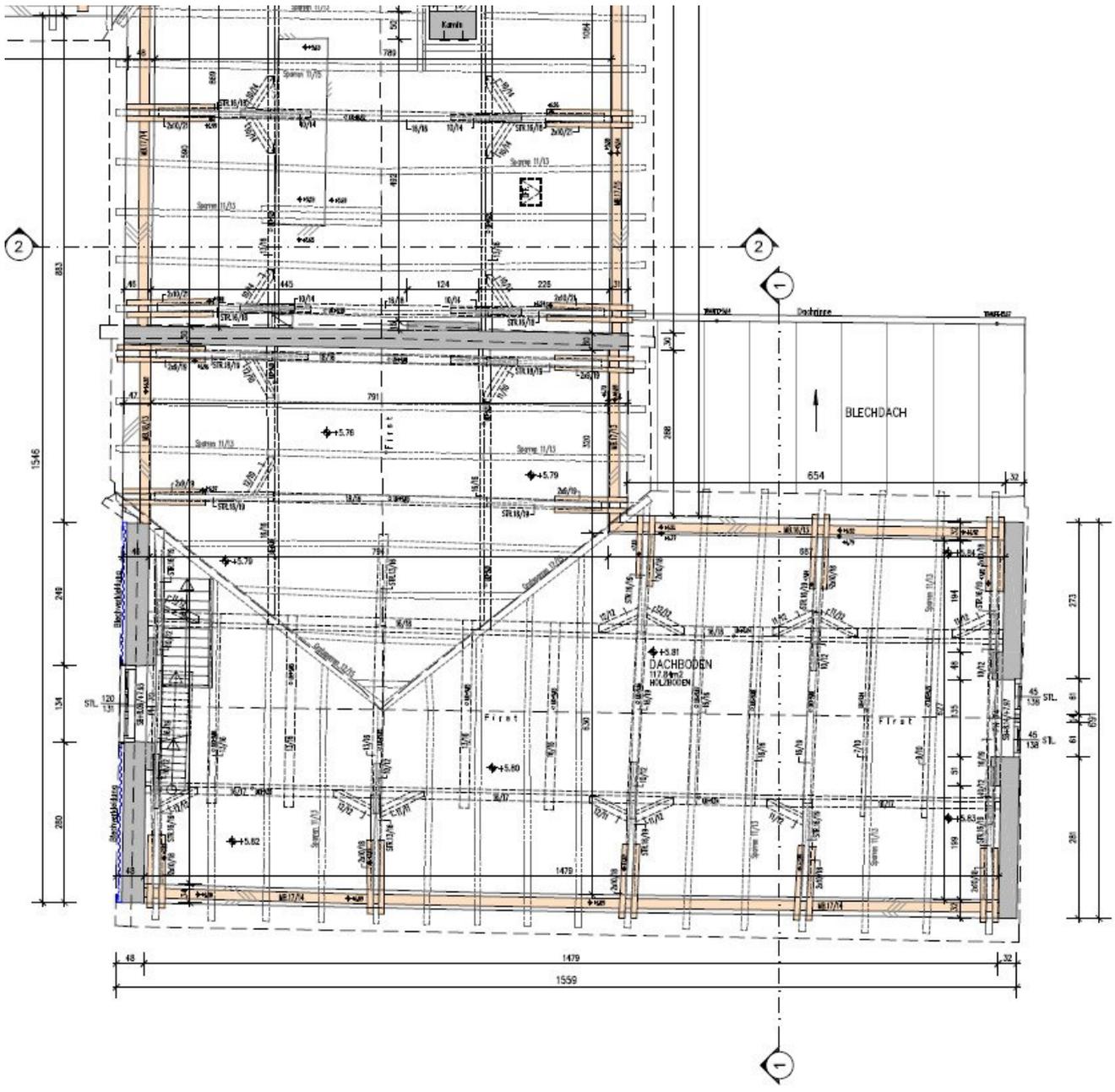












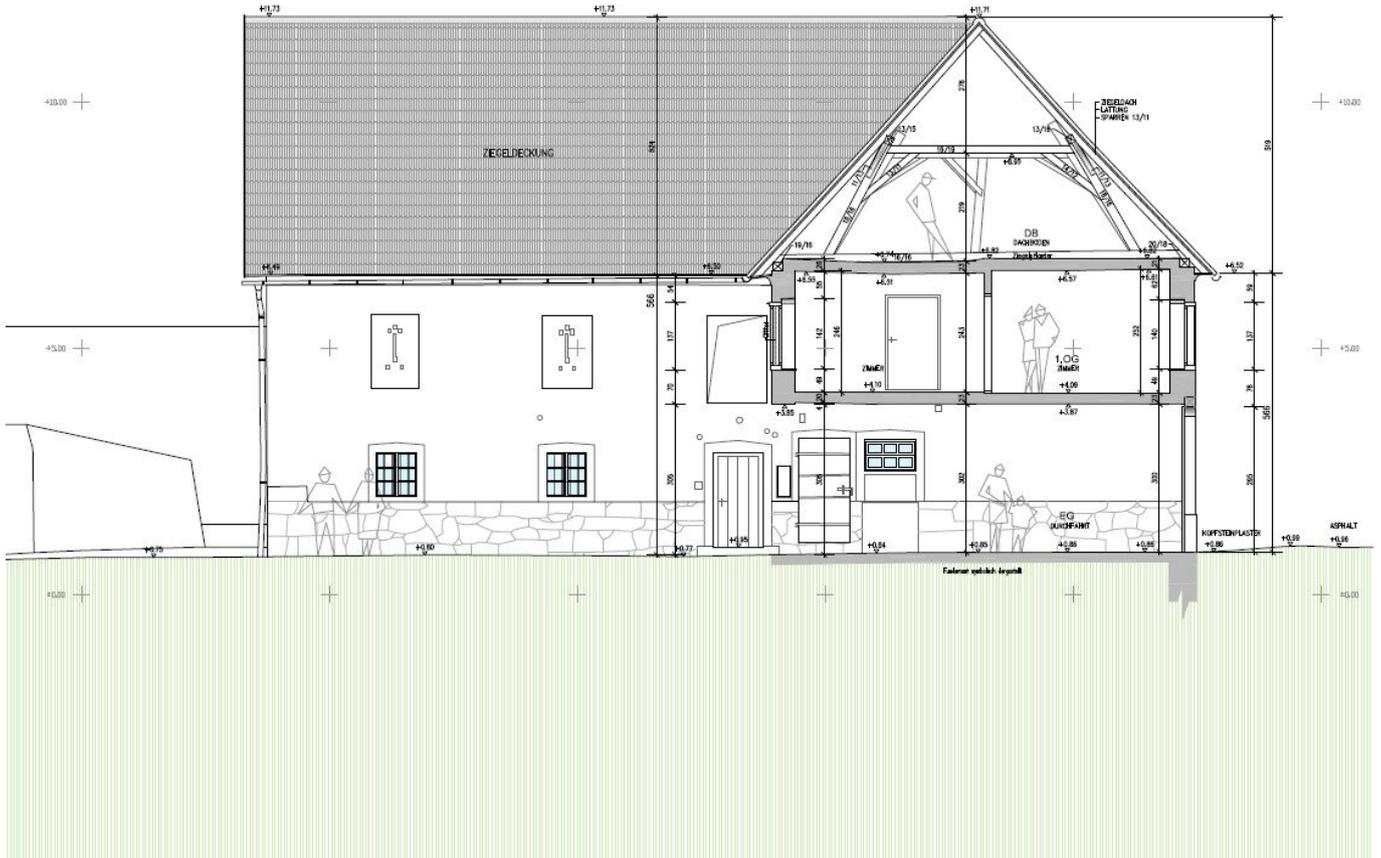
















DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:2.500
 links unten: 62667 326219
 rechts oben: 63337 326675
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 16.04.2025
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





Objektbeschreibung

Historische Mühle in Schlossnähe – vielseitige Nutzung möglich

Inmitten der malerischen Ortschaft Achleiten, eingebettet zwischen Natur und Geschichte, gelangt eine besondere Liegenschaft zum Verkauf: eine ehemalige Mühle mit großem Grundstück, direkter Schlossnähe und vielfältigem Potenzial. Die Immobilie befindet sich auf einem rund 7.800 m² großen Areal und überzeugt durch ihre Kombination aus historischem Charme, großzügiger Fläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es für private Wohnräume, gewerbliche Vorhaben oder als Entwicklungsprojekt für Bauträger.

Das charmante Bestandsgebäude bietet eine Wohnfläche von über 680 m² sowie zusätzlich fast 930 m² an vielseitig nutzbarer Fläche. Die Bausubstanz stammt aus früheren Zeiten und ist entsprechend sanierungsbedürftig, wobei bereits erste Modernisierungsmaßnahmen – etwa der Tausch von Fenstern, Türen sowie Teilbereiche der Haustechnik – umgesetzt wurden. Kanal-, Wasser- und Straßenanschluss sind vollständig bezahlt, was künftigen Eigentümern zusätzliche Planungssicherheit gibt.

Der gepflegte Garten wurde liebevoll gestaltet und mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet, die mit eigenem Brunnenwasser betrieben wird. Ergänzt wird das Naturidyll durch einen kleinen Fischteich sowie ein ehemaliges Wasserkraftwerk, dessen Reaktivierung grundsätzlich möglich ist. Ein bestehender Vertrag mit einem Betreiber könnte eine wirtschaftliche Stromnutzung ermöglichen.

Für Projektentwickler eröffnet die Widmung als Dorfgebiet (ca. 2.600 m²) zusätzliche Perspektiven. Im Hauptgebäude könnten – nach Abstimmung mit der Gemeinde – bis zu elf Wohneinheiten entstehen. Voraussetzung dafür ist die Umsetzung entsprechender Stellplätze am Grundstück, wobei bereits mehrere Garagen und zusätzliche Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Darüber hinaus bietet das großzügige, leicht geneigte Grundstück auch Potenzial zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen. Die Liegenschaft befindet sich in Alleineigentum und ist derzeit nicht unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund des historischen Charakters kann ein Denkmalschutz nach behördlicher Einschätzung erfolgen.

Raumaufteilung

Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1.Obergeschoss - Dachboden

Lage

Die Immobilie liegt im Zentrum von Achleiten – direkt unterhalb des Schlosses Achleiten – in

ruhiger, ländlicher Umgebung. Die Lage vereint historischen Charme mit guter Erreichbarkeit und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der schönsten Gegenden der Gemeinde Kematen an der Kreams. Der Bahnhof Kematen an der Kreams ist nur ca. 8 Minuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen Richtung Linz und Wels. Die A1 Westautobahn ist in etwa 20 Minuten erreichbar – so ist eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap