

## Haus aus dem 16. Jahrhundert



2426

**Objektnummer: 1858/6616**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3142 Murstetten                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1600                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,90                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 120.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

H +43 699 / 10422336

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





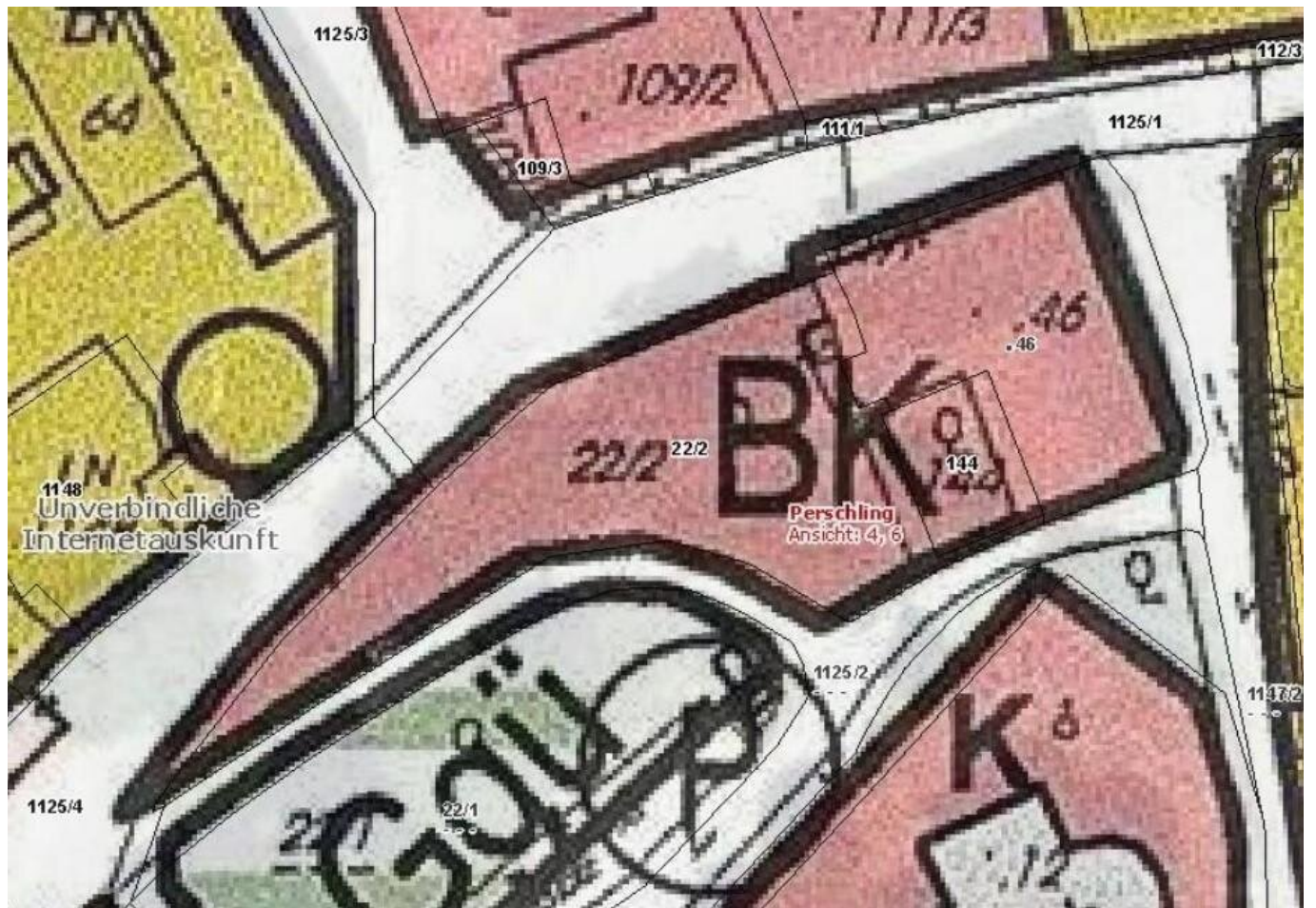












# Objektbeschreibung

**Adresse:** 3142 Murstetten, Althannstraße 1

Dieses im 16. Jahrhundert errichtete Haus befindet sich im Stadtkern der Gemeinde Murstetten. Murstetten mit seiner ländlichen und ruhigen Lage, ist ein Ort und eine Katastralgemeinde in der Gemeinde Perschling im Bezirk St. Pölten. Es liegt ca. 9km nordwestlich von Neulengbach auf 278 m Seehöhe.

Das zweigeschossige Haus mit Keller aus dem 16. Jahrhundert bietet mehrere Möglichkeiten:

- + Mehrere Generationen unter einem Dach
- + Leben und Arbeiten an einem Standort
- + Mehrfamilienhaus
- + Dachgeschoss Ausbau
- + Ausstellungsräume - Galerien

## **Grundstücks und Objektdaten:**

**Grundstück:** ca. 1.451m<sup>2</sup>

Baufläche laut Grundbuch ca. 454m<sup>2</sup> brutto.

Mögliche Ausbauf Flächen (Annahme 454m<sup>2</sup> minus 35%): Erdgeschoss und Obergeschoss in Summe ca. 590m<sup>2</sup> netto. Dachgeschoss Ausbauf läche ca. 290m<sup>2</sup> netto. Es sind keine Gebäudepläne vorhanden.

Das Kellergewölbe mit seinem Brunnen weist leichte Feuchtigkeit auf. Das kann aber mit einer entsprechenden Belüftung und baulichen Maßnahmen reduziert und künftig als Kellerbereich genutzt werden. Da das Gebäude im 16. Jahrhundert errichtet wurde, ist die bauliche Substanz der Entstehungszeit entsprechend, in gutem Zustand.

Das Dach ist dringend zu sanieren. Im Falle eines Dachbodenausbaus sollte der Dachstuhl neu hergestellt werden.

**Widmung:** Bauland Kerngebiet

Laut Auskunft der Gemeinde Perschling:

- Das Objekt besteht aus 3 Parzellen (.46, 144, 22/2), welche im Zuge von Umbauarbeiten zusammengeführt und in den Grenzkataster eingetragen werden müssen.

- Es besteht kein Bebauungsplan.

- Es gilt die Niederösterreichische Bauordnung, letztgültige Fassung.

**Kaufkonditionen:**

**Verfügbar:** ab sofort

**Jährliche Kosten (laut Aufstellung vom Eigentümer):**

Feuerversicherung, Grundsteuer, Müll-, Seuchen-, Wasserbezugs-, Bereitstellungs- und Kanalbenützungsgebühr: ca. 1.300,00€ pro Jahr

**Kaufpreis:** 120.000,0 €

**Vertragsserrichter:** Notar Mag. Reinhard Wittmann

1140 Wien, [Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof](#)

**Abgaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:**

HWB: 192 kWh/m²a / Klasse E

fGEE: 2,90 / Klasse E

Auf unserer Homepage **[www.netmakler.at](http://www.netmakler.at)** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/6616** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **[Lackner@netmakler.at](mailto:Lackner@netmakler.at)** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap