

**Historisches Anwesen mit enormem Potenzial in  
Oberndorf an der Melk – Ihr neues Zuhause oder Projekt  
wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 7984/114**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3281 Oberndorf an der Melk
<b>Baujahr:</b>	1400
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	926,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 189,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Mayrhofer Immobilien  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

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



**M** MAYRHOFFER  
IMMOBILIEN

Ihr Komplettanbieter,  
wenn es um Immobilien geht!



Maximilian Mayrhofer - Gründer & Geschäftsführer

Vermittlung - Beratung - Ankauf - Finanzierung

[www.mayrhofer.co.at](http://www.mayrhofer.co.at) | +43 664 5155985 | [info@mayrhofer.co.at](mailto:info@mayrhofer.co.at)

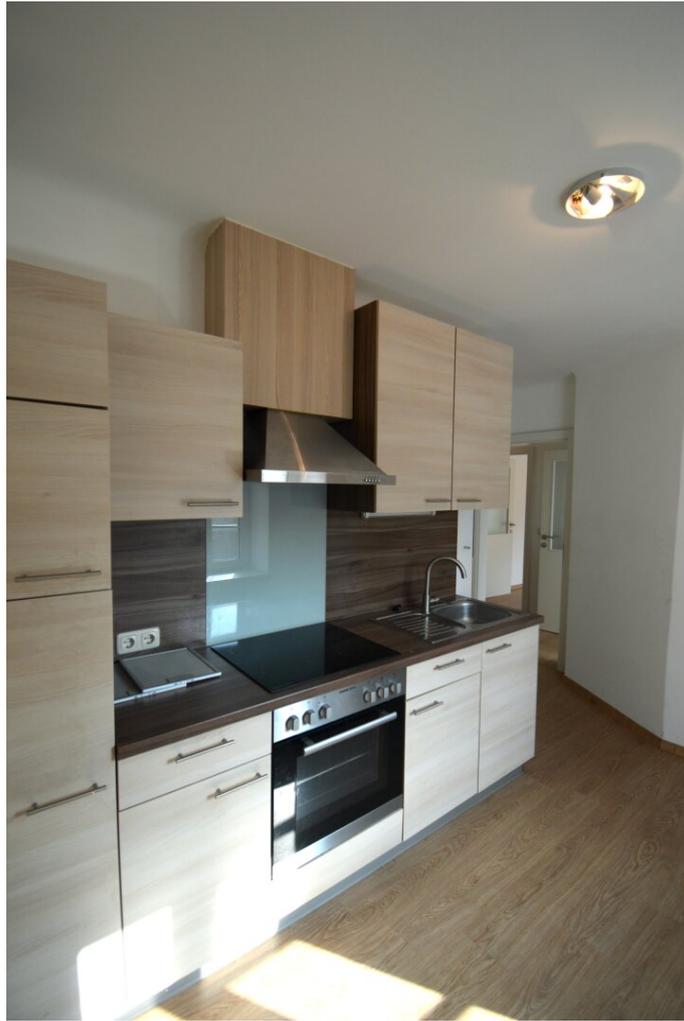














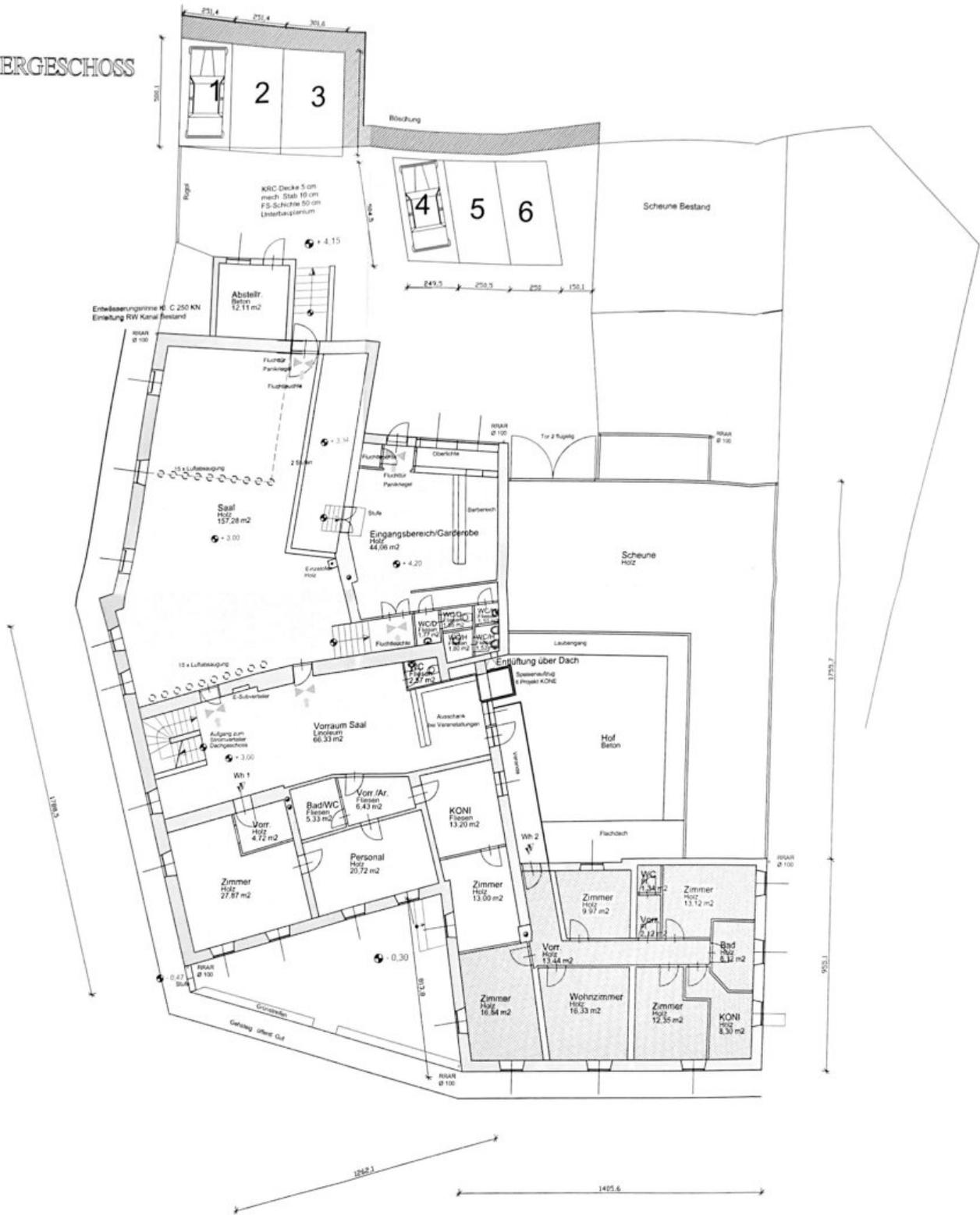


# ERDGESCHOSS

- Nutzung gemeinsam
- nicht verpachtet
- verpachtet



# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen historischen Anwesen in einer der schönsten Landschaften Niederösterreichs. Dieses imposante Gebäude in Oberndorf an der Melk, das auf eine spannende Geschichte bis ins Jahr 1400 zurückblickt, bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit Charakter und Charme zu investieren.

Die Liegenschaft erstreckt sich über zwei Grundstücke mit insgesamt 1.907 Quadratmetern und ist als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen. Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen: Ob Sie Um- oder Zubauten planen oder gar ein neues Gebäude errichten möchten – der Raum und das Potenzial sind grenzenlos!

Mit einer beeindruckenden Nutzfläche von ca. 906 Quadratmetern wartet das Anwesen darauf, von Ihnen neu gestaltet zu werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Gasthaus mit zwei Bars, mehreren Gasträumen, einer gut ausgestatteten Küche, einem Gewölberaum und weiteren Nutzräumen. Dazu gehören auch Heizungs- und Technikräume.

Das Obergeschoss bietet Ihnen zusätzlich zwei komfortable Wohnungen und ein ehemaliges Kino, das mit seinem großzügigen Saal, einem Eingangsbereich, einer Bar sowie Technikraum und WC-Anlagen aufwarten kann. Besonders praktisch: Der separate Zugang zum Innenhof, der den Bewohnern der oberen Etagen viel Privatsphäre und Autarkie bietet.

Der Innenhof selbst verströmt besonderen Charme und beherbergt einen ehemaligen Pferdestall, der Ihnen spannende Möglichkeiten für eine Revitalisierung bietet – sei es als Loft, Seminarraum oder für eine völlig neue Nutzung. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Die Bausubstanz dieses Anwesens ist bemerkenswert stabil und in exzellentem Zustand – im Rahmen einer umfassenden Sanierung vor rund 12 Jahren wurden alle Fenster auf moderne 3-fach-verglaste PVC-Fenster erneuert, und die Heizungsanlage wurde auf ein umweltfreundliches Pelletsystem umgestellt. Eine der beiden Wohnungen wurde komplett saniert und mit einer modernen Einbauküche sowie einem neuen Bad ausgestattet, während die zweite Wohnung als Arbeiterquartier diente und mit wenigen Handgriffen optisch angepasst werden kann.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Städte wie St. Pölten oder Wien schnell erreichbar, und in der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Ein Arzt, ein Kindergarten und ein Supermarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Ergreifen Sie diese einmalige Chance und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern – ob als privates Domizil, exklusives Projekt oder Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses historischen Anwesens!

## **Nutzen Sie die Gelegenheit, Geschichte zu schreiben – in Oberndorf an der Melk!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

## **Mayrhofer Immobilien - Ihr Komplettanbieter, wenn es um Immobilien geht!**

[www.mayrhofer.co.at](http://www.mayrhofer.co.at) | [info@mayrhofer.co.at](mailto:info@mayrhofer.co.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.*

*Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.*

*Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.*

### **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