



#0001007939

## Preis reduziert: Großes Markthaus mit sehr viel Nutzfläche in Nussendorf bei Artstetten!

3661 Nussendorf



Purchase price: 200.000,00 €

Living Area: 155,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

Falls sich bei Ihnen der Wunsch regt, einen Lebensabschnitt im südlichen Waldviertel zu verbringen, Sie aber dennoch auf Infrastruktur im Umfeld zurückgreifen wollen, wäre dieses Einfamilienhaus, das sich in eine ehemalige "Wirtschaft" einbettet, mitunter das richtige Objekt. Gelegen in Nussendorf oberhalb von Artstetten finden Sie Pöchlarn in nur 10 min Entfernung vor.

Ob der enormen Nutzfläche dürfen wir vor allem jene ansprechen, die viel Platzbedarf für Ihre Hobbies und Leidenschaften benötigen. Ob in künstlerischer Weise oder für Ihre Fahrzeuge sei dahingestellt, den neben dem Einfamilienhaus mit wie wir hoffen ausreichend Wohnfläche, findet man vor Ort eine neue Doppelgarage mit viel Potential, aber auch Stallungen massiver Art im eigenen Hof vor. Gen Westen wird diese Nutzfläche noch durch zwei weitere Holzställe ergänzt. Inmitten des örtlichen Baulandes sind somit gleich mehrere Gebäude dem Objekt zugeordnet, was fernab vom grünen Umland und der leichten Erreichbarkeit ein weiteres Argument für Interessierte darstellen sollte.

Im Wohnbereich finden Sie fernab der obligaten Küche, Wohnzimmer, Bad und separater Toilette gleich vier Zimmer zum Schlafen oder für Gäste vor. Oberhalb der erst 2000 massiv errichteten Doppelgarage, gäbe es sogar noch weiteres Potential für Räumlichkeiten. Der Keller wiederum birgt fernab der "alten Garage" noch den Heizraum und einen erdkellerähnlichen Stauraum. Dem Wohngebäude schliessen sich die ehemaligen Stallungen in massiver Bauweise an, die von mehreren (!) Holzställen im Hof, wie auch westlich an der oberen Grundgrenze, ideal ergänzt werden.

Ob der zahlreichen Gebäude dürfen wie Sie ersuchen, die Platzverhältnisse via Präsentationsvideo, genau einzusehen. Beide finden Sie unter den "Links" angeführt. Beim Wunsch nach mehr Informationen oder einer Besichtigung, bitten wir um SCHRIFTLICHE Anfrage in der von Ihnen verwendeten Internetplattform - wir freuen uns über Ihr Interesse!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1962
Heating	Central Heating: Wood, Ofen: Wood
Car Spaces	3 x Garage, 4 x Open

### AREAS

Living Area	155,00 sqm
Usage Area	512,00 sqm
Total Area	1.643,00 sqm
Base Area	350,00 sqm
Cellar Area	100,00 sqm
Garden Area	1.293,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	1
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

---

Unit Buy Price	200.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

**RUNNING COSTS**

---

Running costs	330,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

**TOTAL**

---

Total Running Costs	330,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

---

Total buy price	200.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Nussendorf gehört zu Gemeinde Artstetten, und liegt rund 2 km nördlich des Gemeindehauptortes, der auch über einen Kindergarten und eine Volksschule verfügt. Im Südwesten findet man in nur 3 km Entfernung wiederum Maria Taferl nebst Basilika, und in nur 10 min Entfernung gelangt nach Pöchlarn zum Bahnhof oder der A1-Anschlußstelle. Gen Norden führt der Weg wiederum nach Münichreith ins Waldviertel.

In der Gemeinde gibt es reges Vereinsleben aller Art, auch gastronomisch ist man im Ort und im Umfeld bestens versorgt. Dank der höheren Lage mit der Grundausrichtung nach Süden, mangelt es nicht an Sonne wie das Wetter an sich vor Ort moderat ausfällt (Winter stellt hier keinerlei Problem ad Anreise dar).

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Gasthaus Schönauer

< 500m: Heuriger Hold

Hotel Restaurant Schlossgasthof Artstetten

Landhaus Heuriger

### Tourism

Schloss Artstetten

Basilika Maria Taferl

### Education

Volksschule

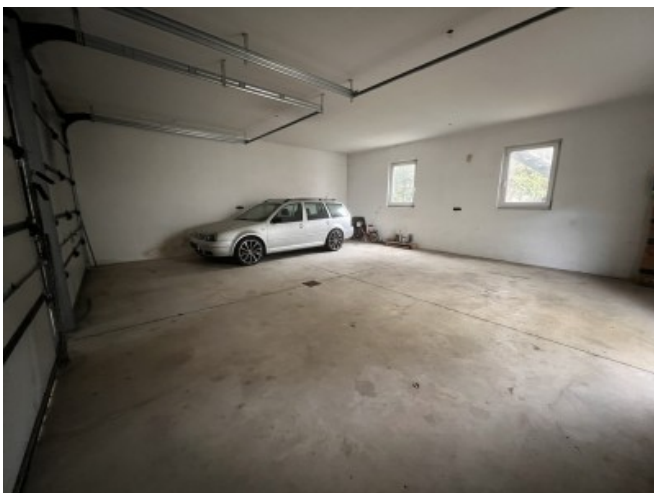
NÖ Landeskindergarten Artstetten-Pöbring

### Shopping

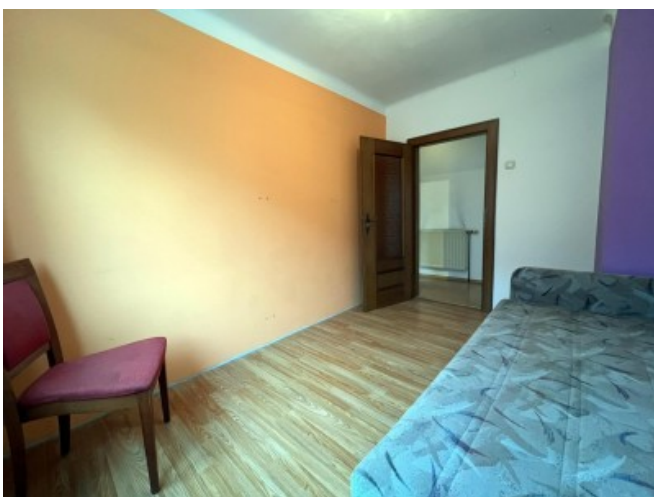
Käsehütte Maria Taferl



GALLERY

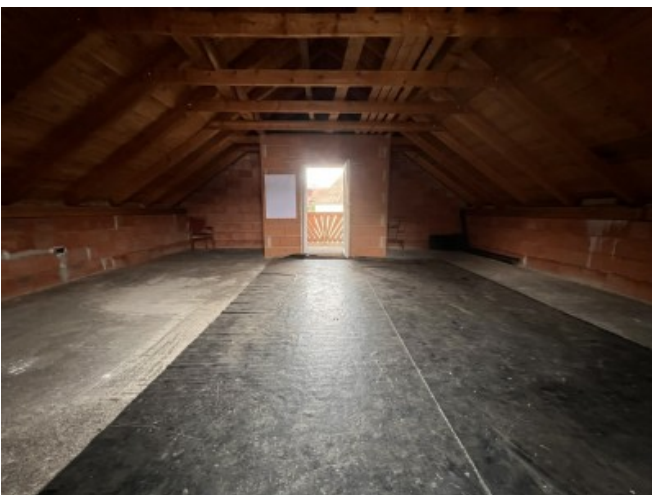
















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Garage](#)

[KG ehemals](#)

[EG ehemals](#)

[widmung](#)

[Video hochstehend](#)

[Gemeinde Artstetten](#)





[WohnTraumCenter Raiffeisen](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

