

Inserat ID: 192082

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße:

3652 Lehen

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 303m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1290m<sup>2</sup>

**LEHEN-Donaublick bei Stift Melk gegenüber: zwei Häuser in Hanglage mit Weitblick und viel Potential!**



Zum Verkauf gelangt hier ein Grundstück mit Donaublick mit zwei sanierungsbedürftigen Häusern mit viel Potential!

Es handelt sich um zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1290 m<sup>2</sup>, davon 1.145 m<sup>2</sup>

Garten und 145 m<sup>2</sup> Baufläche.

Laut dem Kanalabgabenbescheid ergibt sich eine Berechnungsfläche von 303,10 m<sup>2</sup>.

Laut den Einreichplänen ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von ca. 352 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist voll erschlossen inklusive der Einfriedung, öffentlicher Anbindung an das Wassernetz und an den Kanal, Strom, Telefon, etc.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage auf drei Trassenebenen mit Gärten.

Bauklasse II aufgeschlossen; Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m möglich.

Einen vorgeordneten Bauungsplan der Gemeinde gibt es in diesem Bereich nicht. Es gilt die NÖ Bauordnung.

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für touristische Zimmervermietung / Ferienhausvermietung oder auch für Bauträger\*innen oder Eigenheimbauer\*innen, da Sie hier gleich zwei Häuser haben oder neu errichten können. Was genau alles möglich ist, muss ein/e Architekt\*in prüfen, das kann unsererseits so global nicht beantwortet werden.

Das Haus hat eine gute Substanz, muss aber saniert werden. Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten.

Garagenstellplätze vorhanden plus öffentliche Parkplätze. Der Garten ist auch sehr schön angelegt.

Die Liegenschaft (Haus + Terrasse und Garten) sind westlich orientiert.

Geheizt wird mittels einer Ölzentralheizung.

Lage und Infrastruktur:

Rundherum genießen Sie viel grün mit Blick auf die Donau.

Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe; Bahnhof; Bundesstraße.

Konditionen:

Kaufpreis: ? 229.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem

Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;2.500m Apotheke &lt;4.500m Krankenhaus &lt;6.000m Kinder &  
Schulen Kindergarten &lt;4.500m Schule &lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;2.000m Bäckerei &lt;3.500m Einkaufszentrum &lt;5.500m Sonstige Bank  
&lt;2.500m Geldautomat &lt;3.000m Post &lt;2.500m Polizei  
&lt;5.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.000m Bahnhof  
&lt;4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1290m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 200m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 303m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 10

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at