



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# HISTORISCHE MÜHLE IN SCHLOSSNÄHE – VIELSEITIGE NUTZUNG MÖGLICH

**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN



## DETAILINFORMATIONEN

<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	ca. 7.807 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 685,5 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 932,9 m <sup>2</sup>
<b>GARAGEN</b>	3
<b>TERRASSEN</b>	1
<b>GARTEN</b>	1
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen, Gewerbe, Anlage
<b>LÄRMPEGEL</b>	Ruhelage
<b>BAUART</b>	Altbau
<b>BAUJAHR</b>	1416
<b>HWB</b>	177 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB KLASSE</b>	G
<b>FGEE KLASSE</b>	F



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
789.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
500,00 €

**PROVISION**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN

## 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 m<sup>2</sup> großen Areal und überzeugt durch ihre Kombination aus historischem Charme, großzügiger Fläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es für private Wohnträume, gewerbliche Vorhaben oder als Entwicklungsprojekt für Bauträger.

Das charmante Bestandsgebäude bietet eine Wohnfläche von über 680 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich fast 930 m<sup>2</sup> 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 Eigentümer 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 m<sup>2</sup>) 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 Krems. Der Bahnhof Kematen an der Krems 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.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



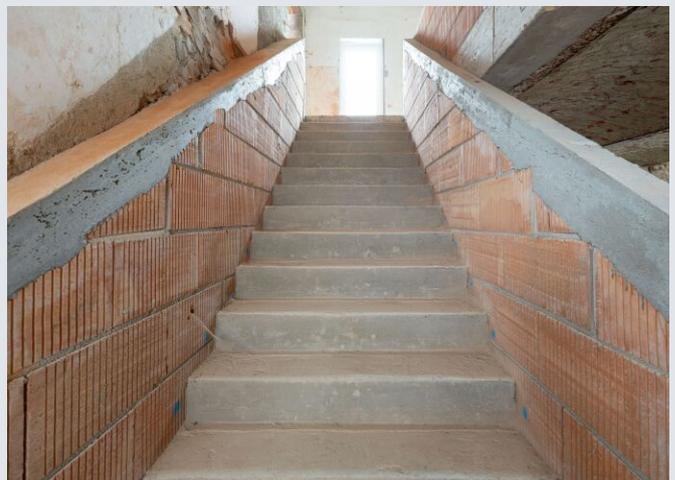
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE FOTOS

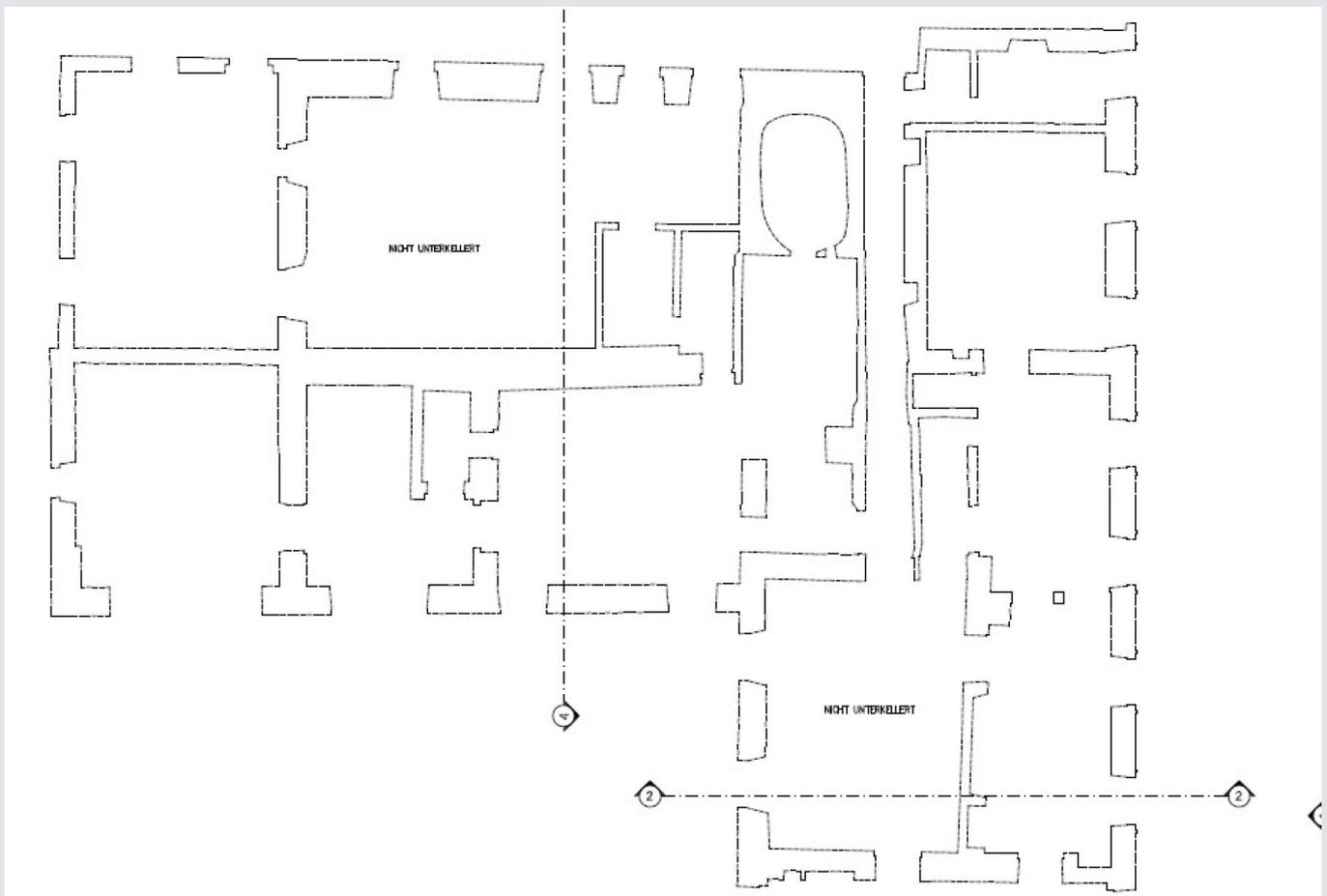
**ADRESSE:** 4532 ACHLEITEN





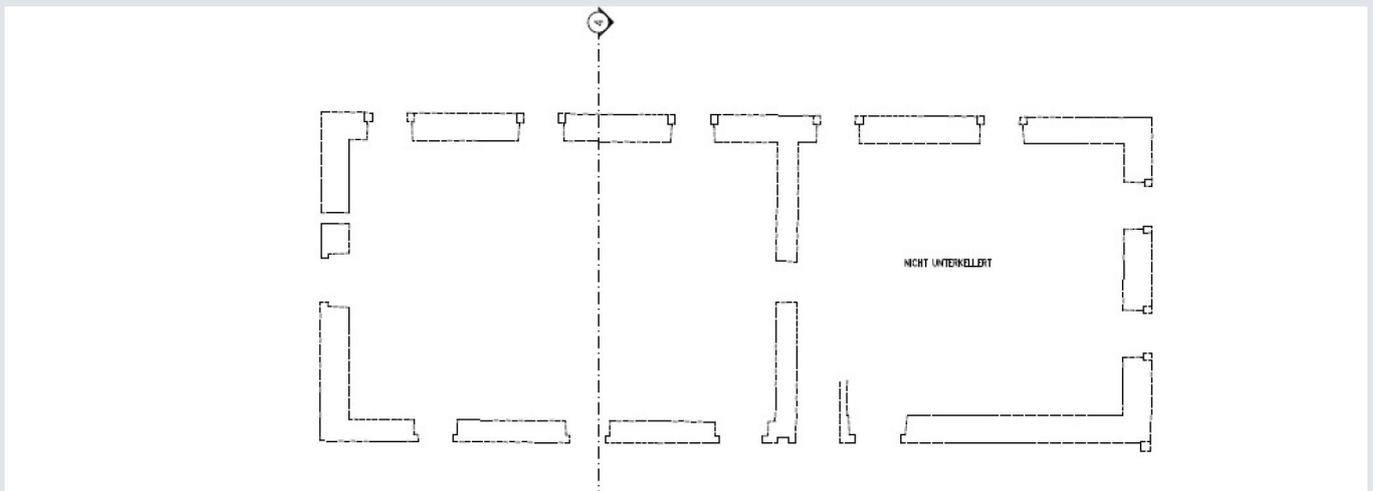
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



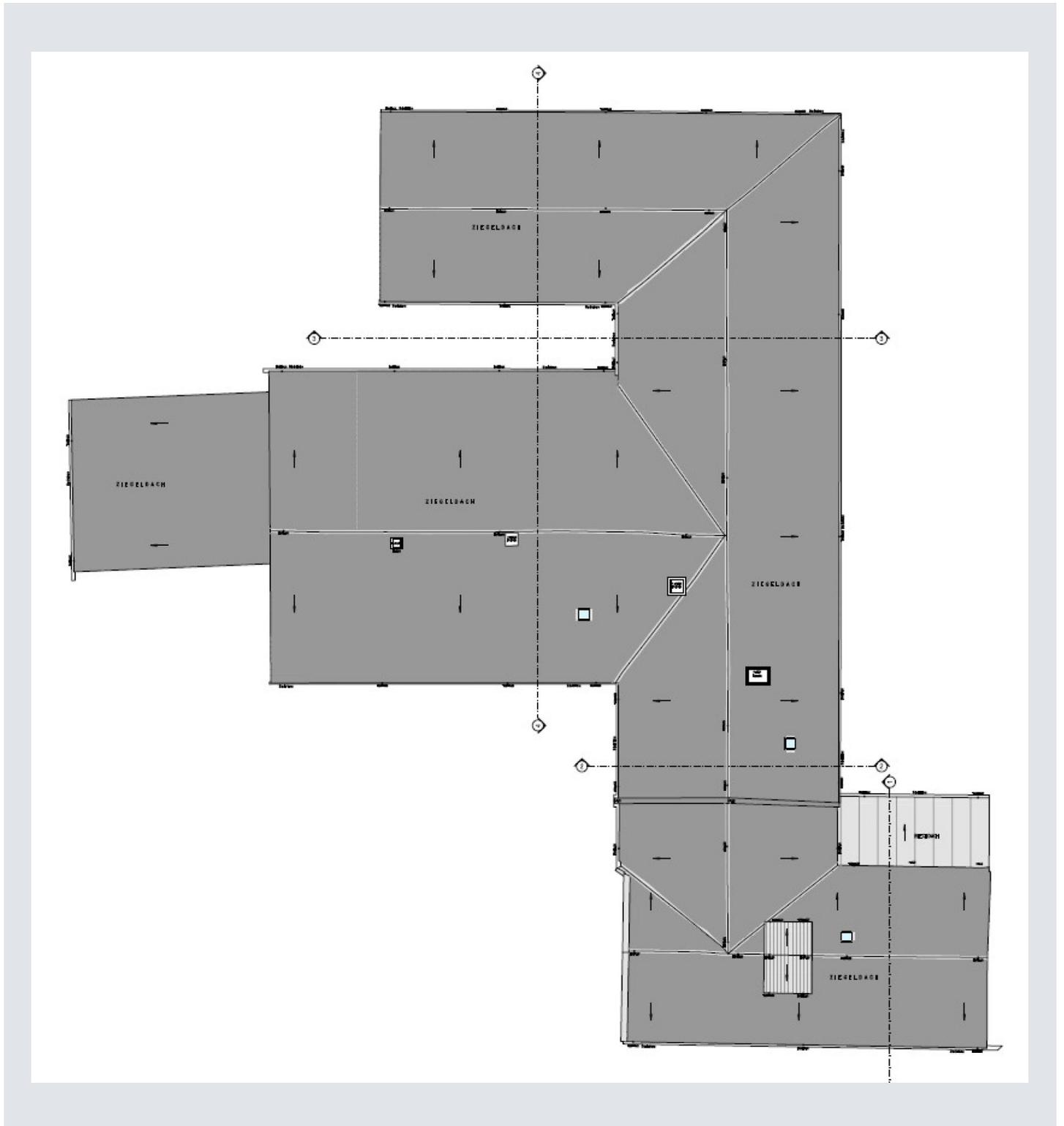
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



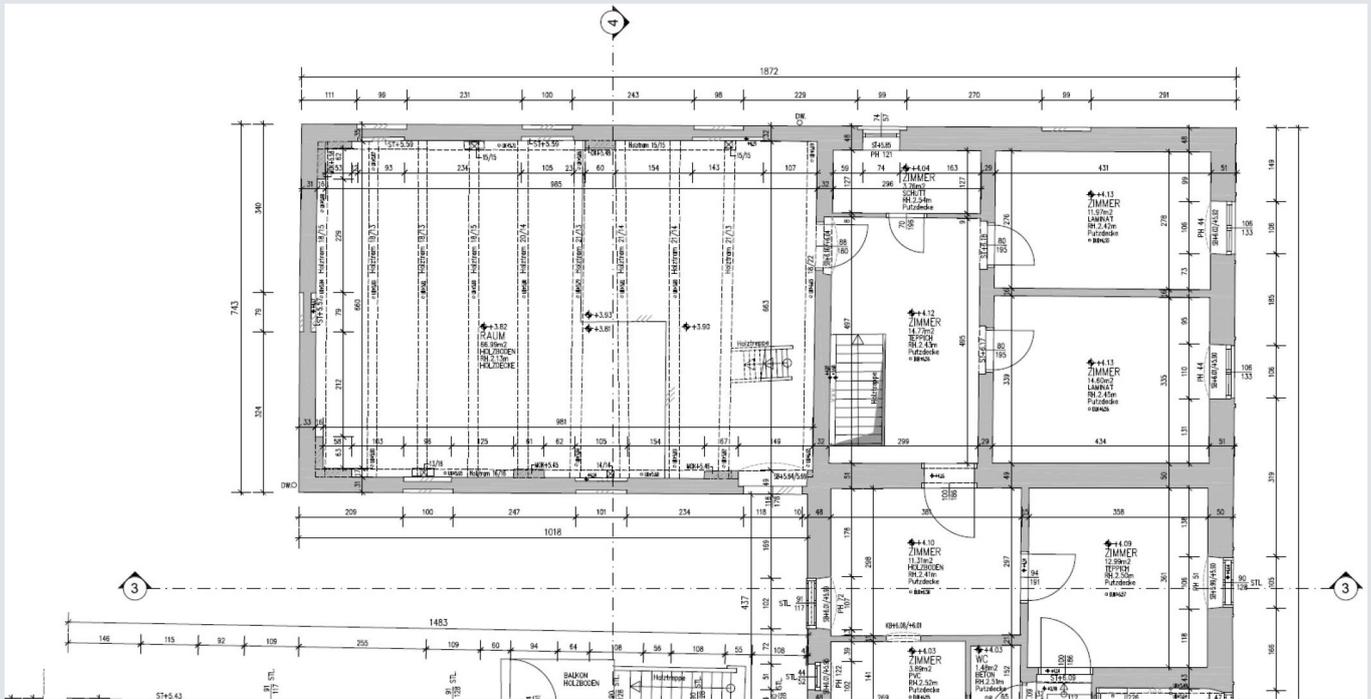






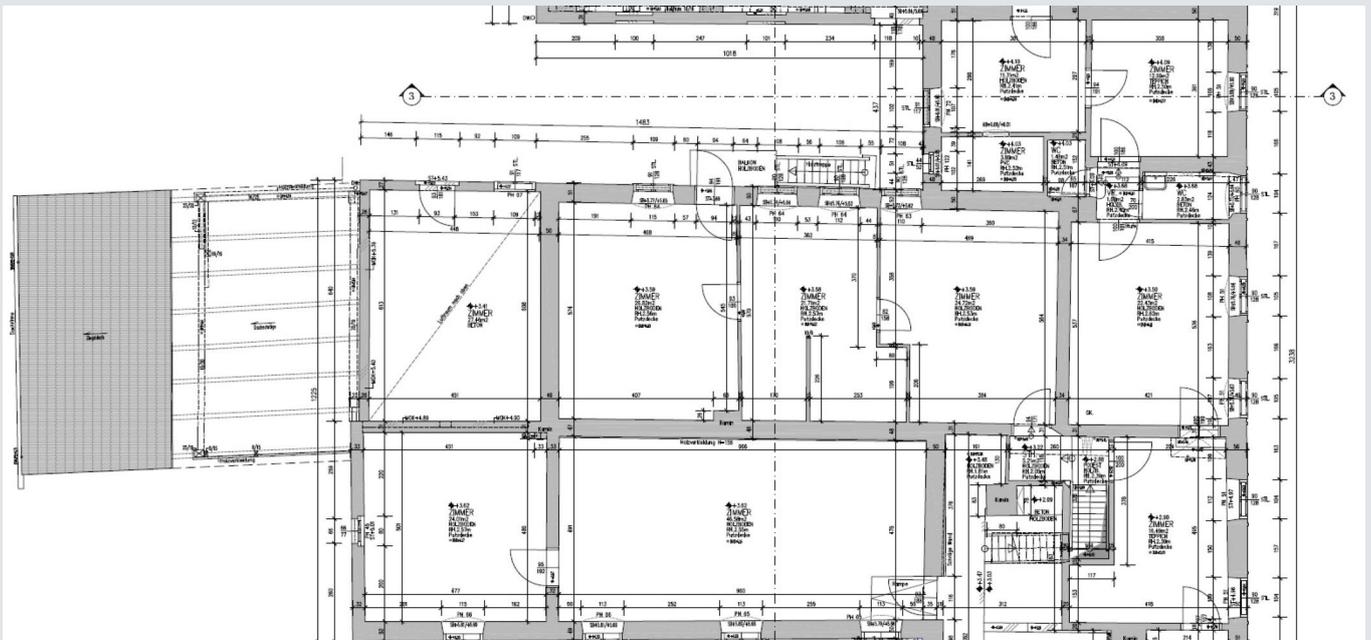
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



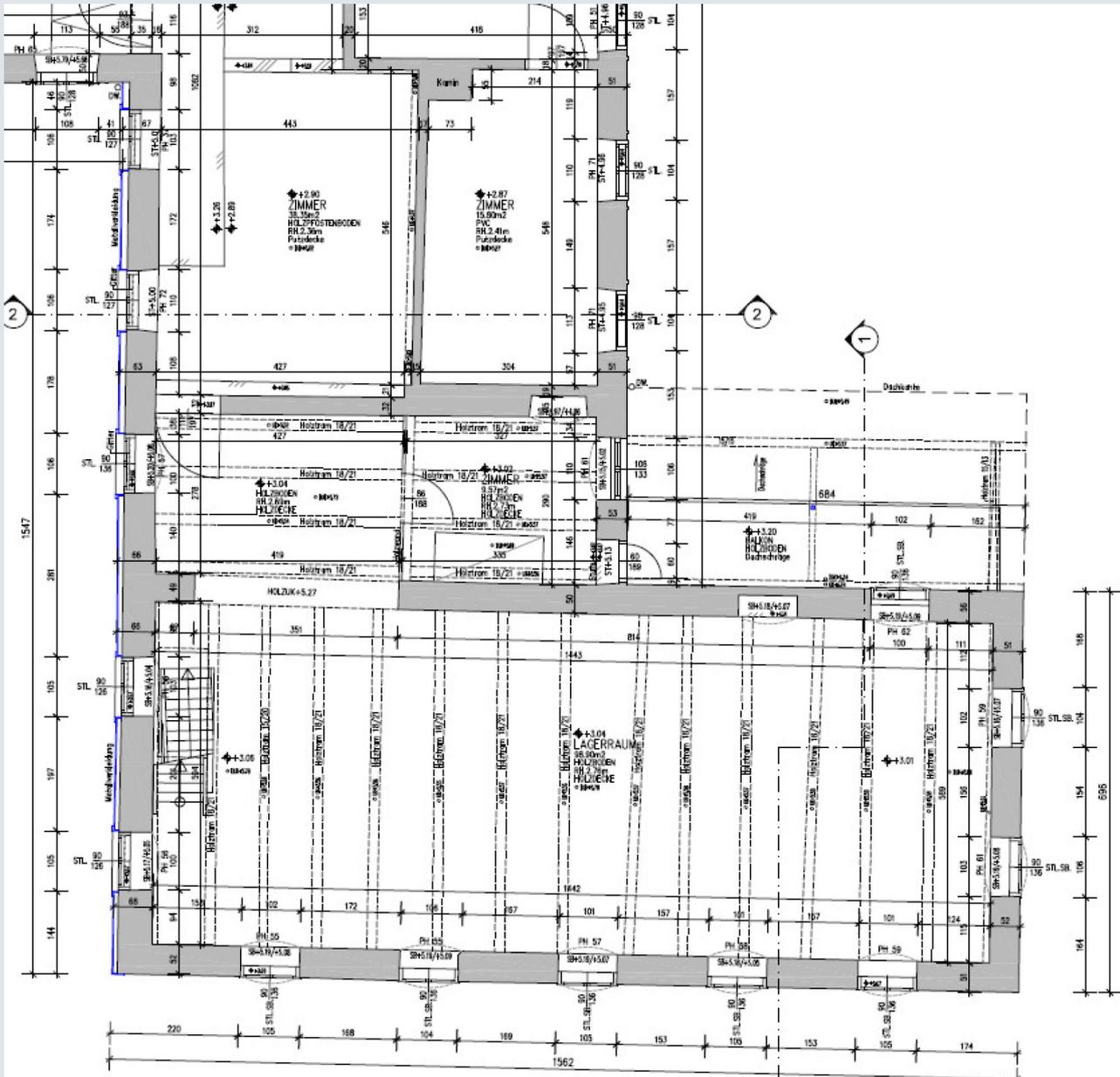
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



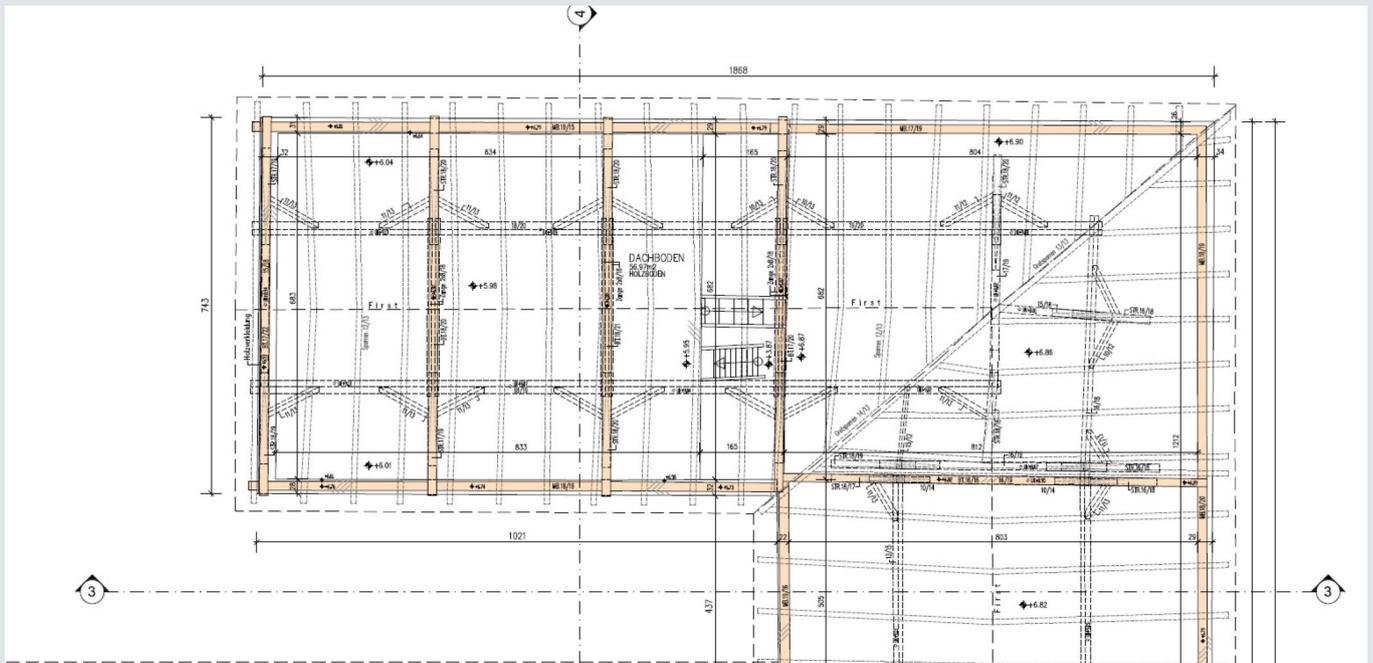
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

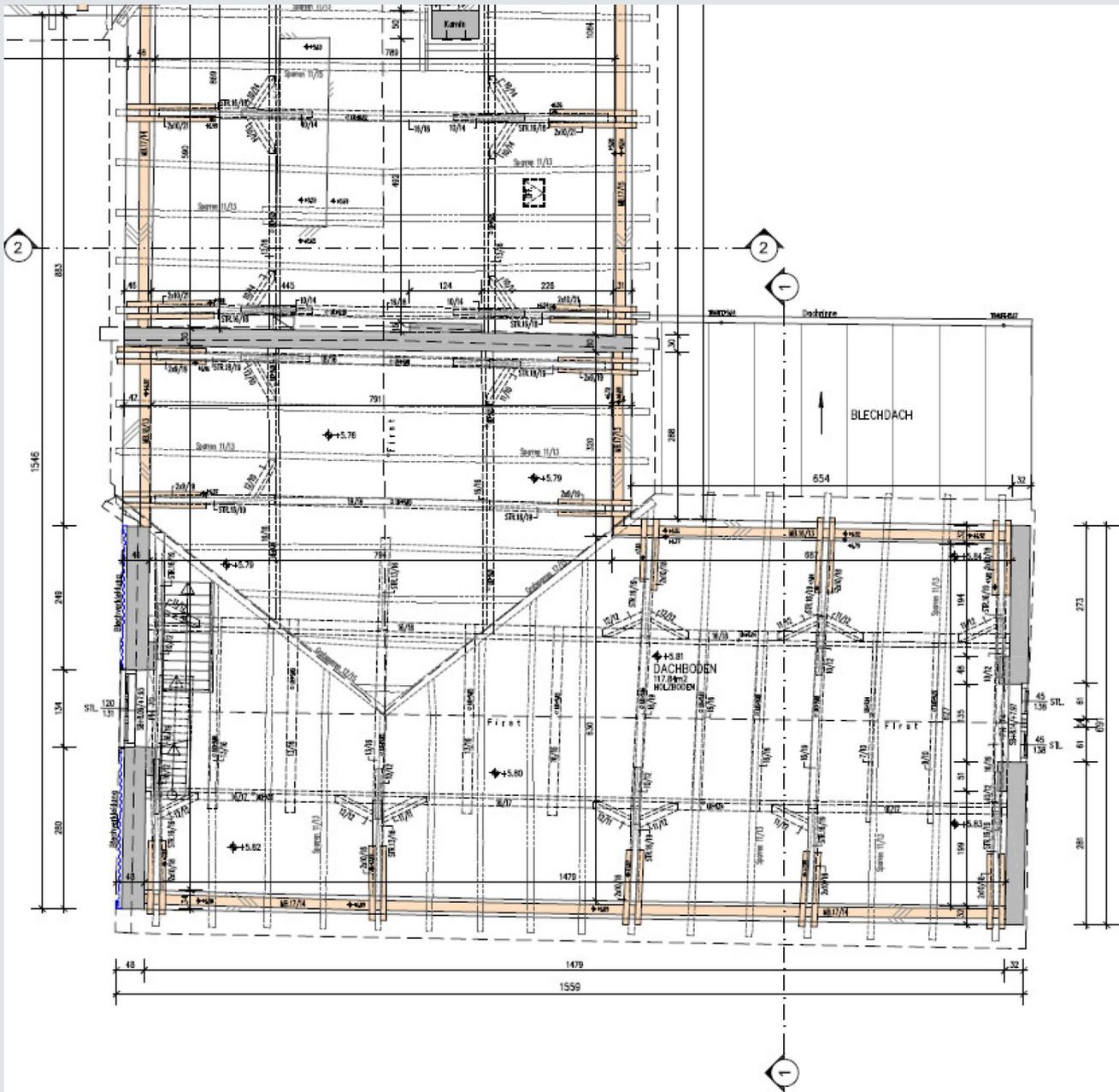
ADRESSE: 4532 ACHLEITEN





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



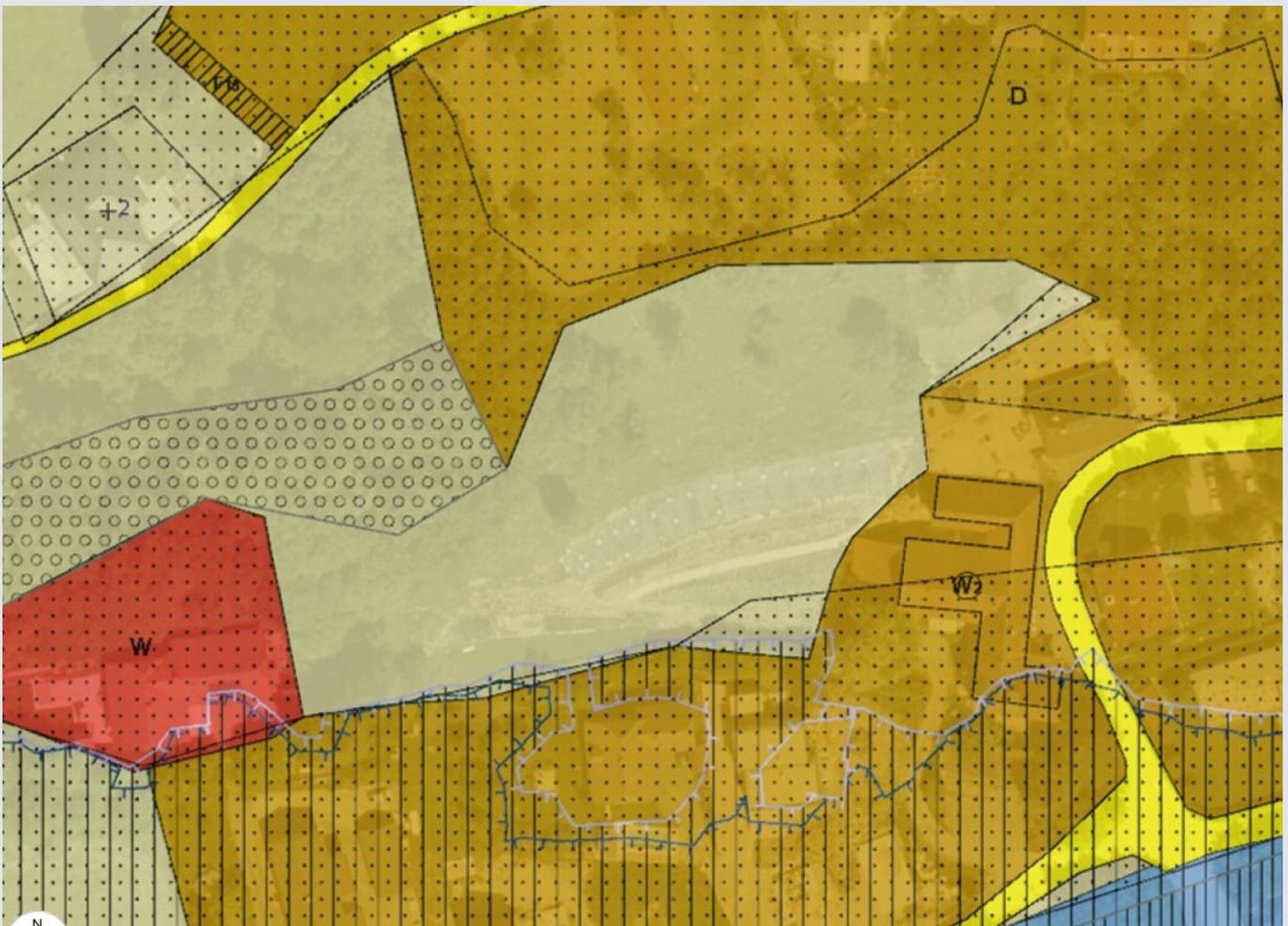
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



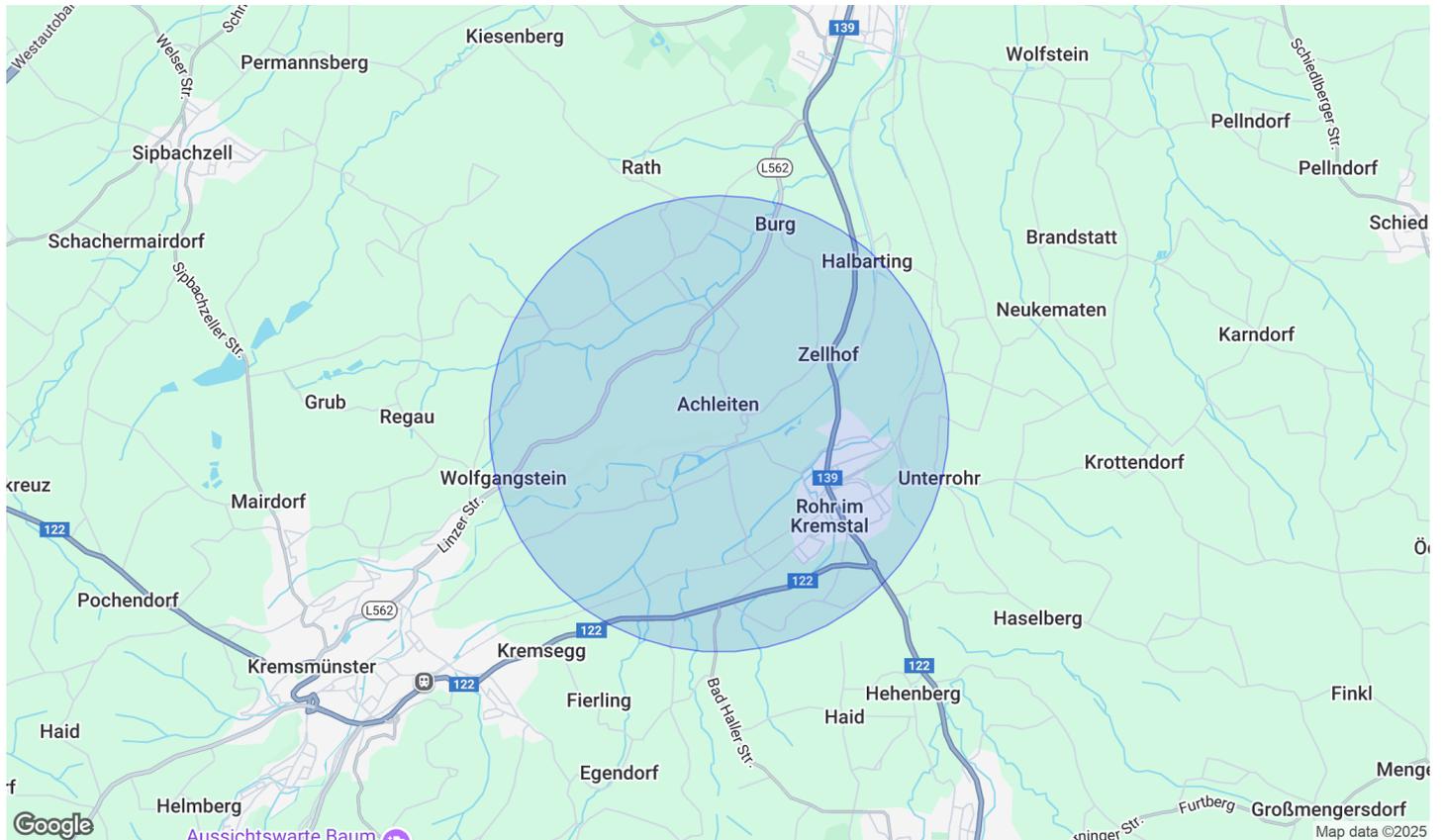
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4532 ACHLEITEN



# LAGE

**ADRESSE: 4532 ACHLEITEN**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	4.000 m	Schule	1.500 m
Apotheke	4.500 m	Kindergarten	1.500 m
Klinik	8.500 m	Sonstige	
Nahversorgung		Bank	1.500 m
Supermarkt	4.500 m	Geldautomat	1.500 m
Bäckerei	1.500 m	Post	1.500 m
Verkehr		Polizei	4.500 m
Bus	1.500 m		
Bahnhof	1.500 m		
Autobahnanschluss	9.500 m		
Flughafen	8.000 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap