# Wo das Mostviertel zu Füßen liegt – Bauernhof in traumhafter Panoramalage



Vierkanter mit Panoramaweitblick

Objektnummer: 1616\_2584

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bauernhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 3352 Kürnberg

Baujahr: ca. 1960
Möbliert: Teil

Alter: Altbau
Wohnfläche: 120,00 m²
Nutzfläche: 620,00 m²

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf: E 158,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C 2,21Gesamtmiete2.950,00 ∈Kaltmiete (netto)2.950,00 ∈Kaltmiete2.950,00 ∈

## **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Egon Graßegger

RE/MAX Kirchdorf Sengsschmiedstraße 10 4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22 H +43 676/846126722 F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



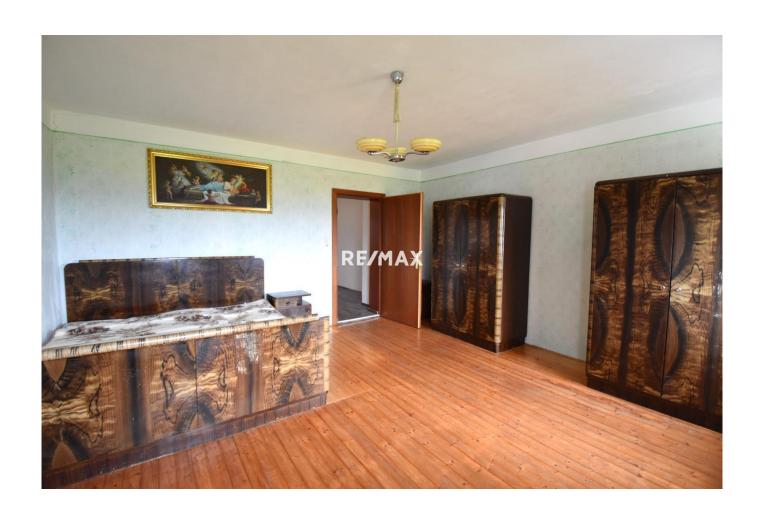










































## **Objektbeschreibung**

#### St. Peter in der Au ...

eine Marktgemeinde mit ca. 5.141 Einwohnern im Bezirk Amstetten in Niederösterreich; das Gemeindegebiet umfasst sechs Katastralgemeinden und gliedert sich in sechs Ortschaften: Hohenreith, Kürnberg, St. Johann in Engstetten, St. Michael am Bruckbach, St. Peter in der Au Dorf und St. Peter in der Au Markt; genau hier – mitten im Mostviertel, liegt ein Ort mit Kirche und Schloss, Marktplatz und Bürgerhäusern, Wohnsiedlungen und Vierkantern, die sich um das Zentrum verteilen;

#### Lage ...

die schöne Liegenschaft befindet sich in Absoluter Alleinlage in der Großgemeinde St. Peter in der Au, in der Ortschaft Kürnberg, unweit von Haag, Steyr und Waidhofen/Ybbs. Kürnberg liegt in den voralpinen Ausläufern der Ybbstaler Alpen auf dem gleichnamigen Berg, auf dessen Gipfel auf 711 m ü. A. die Dorfkirche steht; die Liegenschaft bietet dem Betrachter einen traumhaften 360° Panoramaweitblick über Hügel und Täler bis hin zum Ötscher, Sonntagberg, Großer Priel oder den Traunstein; alle nahegelegenen Orte, wie auch die Eisenstadt Steyr sind leicht in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen;

#### Der Bauernhof ...

wurde in Form eines Vierkanters auf einem "Berg-Hügel" in Massivbauweise errichtet; der Wohnbereich erstreckt sich im Erdgeschoss über rund 120m² und beinhaltet: geräumigen Vorraum im Eingangsbereich mit Stiege ins Obergeschoss, Küche mit Tischherd, angrenzend eine gemütliche Stube mit Kachelofen, zwei Zimmern, Badezimmer mit Wanne und Dusche; über eine Schleuse gelangt man zum Innenhof und zu den Stallungen; Werkstatt befindet sich angrenzend an die Garagen, Heizraum und großen Abstellraum; Erweiterung des Obergeschosses um weitere 140m² möglich; Ausbau von sechs Zimmer und Bad vorbereitet, Räumlichkeiten sind bis zum jetzt noch fehlenden Estrich ausgebaut; das Gebäude ist nicht unterkellert; wird teilweise möbliert nach Vereinbarung übergeben;

#### Die Stallungen ...

und die darüber liegenden Lagerflächen für Heu und Stroh erstrecken sich auf der Ost-, Nordund Westseite des Hofes;

### großen Remise ...

mit Werkstatt, Garagen sowie diversen Lagermöglichkeiten und Treibstofftank;

#### Sonstiges ...

eine Festmistlagerstätte und Holzlagerplatz wurden errichtet; Lagerplatz für Heu ist ebenfalls vorhanden;

#### Beheizung ...

erfolgt über eine Hackschnitzelheizung; zusätzlich ein Tischherd mit festen Brennstoffen und

ein Kachelofen in der Stube;

Wasserversorgung ...

erfolgt über die Ortswasserleitung; Wasserentsorgung erfolgt über eine Senkgrube, wobei es die Option gibt, sich an den Ortskanal anzuschließen;

Die Liegenschaft ...

steht zur Pacht, gewerblich oder landwirtschaftlich optimal genutzt. Bei Bedarf stehen insgesamt rund 13 ha landwirtschaftliche Nutzgrund zur Verfügung, der Pachtzins für die Grundfläche beträgt € 550,00 für gesamt rund 13 ha landwirtschaftliche Nutzfläche

Ein wahres Juwel für Naturliebhaber und Freunde ländlicher Idylle. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis: Miete € 2950 Umsat € 0 zsteue Gesa € 2950 mtbetr ag Heizw 158.0 ärmeb kWh/( edarf: m<sup>2</sup>a) Klasse E Heizw ärmeb edarf: Faktor 2.21 Gesa mtener gieeffi zienz: Klasse C Faktor Gesa mtener gieeffi zienz:

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine

Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten!
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw
office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.

PS Einladung zum Immo-Talk Abend am Do 23.12.25 ab 19 Uhr, Kulturhaus Römerfeld, Windischgarsten, Gleinkerseestraße 13