

Ein Wochenendhaus in Seitenstetten



Grundbuch:

Projekt laut Grundbuch 03222, Seitenstetten Dorf,
Bezirksgericht Sankt Peter in der Au mit der Einlagezahl
84 – Einheitswert: 2180,19

Grundstücksgliederung:

[1914/1]	landwirtschaftlich genutzt	8395 m ²
[1941/2]	landwirtschaftlich genutzt	9893 m ²
[1918]	landwirtschaftlich genutzt	11781 m ²
[1922/3]	landwirtschaftlich genutzt	950 m ²
[.236]	Baufläche	396 m ²

Seitenstetten Dorf 214 - vulgo Neugattern

Gesamtfläche: 31.415 m²

Grundstück - Beschreibung:

ab 2007 mit neuer Anschrift und neuer Hausnummer: **Berg 10**

ursprünglich eine Grundstücksabspaltung vom Bauernhaus vulgo Großgattern, am Anfang des letzten Jahrhunderts.

Angrenzende Nachbarschaften:

nordöstlich eine Waldfläche [1915] Wallner

Familie Schmid (vulgo Schmid im Berg) Nördlich und NordWestlich mit Wald [1585/2]

Familie Stiebelehner Seitenstetten (Treffling) Nordwestlich

Hofer (vulgo Kleingattern) südöstlich

Latzelsberger (vulgo Binderlehner) östlich

Kern (vulgo Eder) südlich



Hausgröße: 8,2 m breit, 25,8 m lang

Erdgeschoß – Massivbau in Ziegel: 8,2 m x 16,7 m

ergibt inkl. Mauerwerk 136,94 m²

Keller – Innenmaße: 2,6 m x 4,4 m

Dachgeschoß: Trockenausbau in Rigips 3m x 6,3 m

Derzeit ist das Grundstücksareal verpachtet an Wieser Ferdinand, vulgo Weg, Kollersberg, 3353 Seitenstetten, ein Landwirt mit vorbildlicher Einstellung zur Landschaftspflege.

Er bevorzugt die Nutzung des Grundstückes als *Grünwiese*, jedoch der vorherige Pächter nutzte es als *Ackerfläche*.

Besitzwechsel: Warum wird verkauft??

1995 wurde das Objekt Seitenstetten Dorf 214 von Frühauf Peter, Sulzbach 16, 4443 Maria Neustift, gekauft. Dieser Gelegenheitskauf war nur Zufall, denn vordergründig war nur ein Baugrund in Abgeschiedenheit gesucht und auch relevant für die Kaufentscheidung.

In den folgenden Jahren jedoch änderten sich die Aufenthaltsgewohnheiten und Interessen von Herrn Frühauf, weswegen er sich zu einem Verkauf des Objektes entschied.

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in der **Gemeinde Seitenstetten**, im Mostviertel, im Herzen Österreichs, mit der Hauptattraktion Stift Seitenstetten, welches eine hohe Besucherfrequenz mit sich bringt. Das Haus ist 2,5 Kilometer diesem Zentrum entfernt.

Die Güterwegzufahrt zum Haus führt zwischen dem Benediktiner Stift Seitenstetten und dem dazugehörenden Meierhof (Bj.1770) mit angrenzendem historischen Rosengarten hindurch. Des Weiteren umsäumt eine Birkenallee die Anfahrtstraße - rechter Hand ein kleiner Wald, der Franzosenfriedhof benannt wird – (dieser bekundet die Zeit der Befreiungskriege, vorallem die Auseinandersetzung von 1805 in Seitenstetten). Eine asphaltierte Bergaufstrasse führt im direktem und geradlinigem Weg zur Hügelkuppel, vorbei an einem schönen gelben Bauernhaus (bekannt als Jugendgästehaus Schacherhof), aufwärts weiter durch den Wald zu einem Bauernhaus in ebenfalls gelber Farbe und schönem Fasadenziermuster. Gegenüber dem Eingangsbereich dieses Hauses führt ein streifenfundamentierter Weg in eine abgeschiedene Talsenke, wo fünfzig Meter vor dem Kaufobjekt die eigentliche Gemeindestraße endet. Dort, am Eingang zur eigentlichen Idylle der Ruhe und Entspannung, liegt ein Weltkriegsdenkmal aus dem Jahre 1945, welches an die harten Zeiten dieser Epoche erinnert – heute ein Mahnmahl in einer von Wohlstand und Luxus geprägten Zeit.

Entgegen Empfehlungen der vor Ort lebenden Bewohner und der in Aussicht gestellte Zuschuss der Agrarverwaltung als Anreiz, entschied sich der Besitzer gegen die Asphaltierung der **Zufahrtsstrasse**, wohlgermerkt eine Entscheidungsfindung von Herrn Frühauf, der zielbewusst den Einklang der Natur dieser Kulturlandschaft zu erhalten pflegt.

Ein **Wegrecht** durch das Grundstück besteht laut Grundbuch nicht, nur hat der vorhergehende Pächter, Herr Hofer, bergwärts in südlicher Richtung zu seinem eigenen Bauernhaus einen befahrbaren Weg hergestellt, auf dem heute hin und wieder Landwirtschaftsfahrzeuge durchfahren. In vergangener Zeit, führte der Güterweg vor dem Haus in östlicher Richtung durch das Grundstück zum Anwesen Großgattern. Dieses Bauernhaus ist jedoch schon mehr als ein vierteljahrhundert abgetragen und existiert nicht mehr.

Der Wanderweg, der Gemeinde Seitenstetten führt durch das Grundstück, keine jedoch überfrequentierte Wanderstrecke.



Auf dem Grundstück befinden sich viele **Obstbäume** - Eigentümlichkeit und Zierde des Mostviertels: 2 Apfelbäume, 4 Nußbäume, 5 Kirschbäume und 15 Birnbäume (4 Birnbäume sind mittelprächtigt). Erwähnt sei hier der besondere Reiz dieser Bäume zur Zeit der **Obstbaumblüte** Ende April und der reiche Ertrag dieser vitalen Kraft- und Energiespender vom Juni bis in den späten Herbst hinein.

In Zeiten der zunehmende Bedrohung von Wasserknappheit, ist es nicht mit Geld aufzuwiegen, im Besitz einer **eigenen Wasserquelle** zu sein. Die Quelle als wichtigste Lebensgrundlage des Menschen befindet sich am dazugehörenden Grundstück oberhalb des Landhauses.

Eine zusätzliche ertragreiche Wasserquelle ist ebenfalls am Grundstück in unmittelbarer Nähe des Hauses, von der aus - laut Feststellung eines Wassersuchers - sieben Wasseradern ihren Ursprung haben, und demnach seiner Annahme die Lage in fünf bis sieben Meter unter der Erdoberfläche zu vermuten ist.

Also ein nicht unminderer Wert zur Aufbesserung des Etats und eine große Aufwertung des Verkaufsobjektes in Zeiten von steigendem Trinkwasserverbrauch, um unabhängig und gelassen in die Zukunft entgegen zu blicken.

Aufgrund der großen Grundstücksfläche besteht die Möglichkeit eine **Pferdehaltung** zu betreiben, da für die einzurichtende Weide der Futterertrag üppig ist.

Aufgrund der fehlenden Berge senkt sich der Horizont im Westen, wodurch noch spätabends die wärmenden Sonnenstrahlen in die gute Stube scheinen – ein besonderes Erlebnis für Romatiker, die gerne Sonnenuntergänge beobachten.

Uhrzeit des Sonnenuntergang am 18. April: 19:45 Mez Sommerzeit

Vergleichsobjekte mit solch einer Aussicht, in dieser wohltuenden Abgeschlossenheit und Geborgenheit sind im Mostviertel kaum vorzufinden, demnach auch schwer zu bewerten: ein Landhaus in einer märchenhaft schöner Landschaft - zum Verlieben und Verweilen – ein Schmuckstück weit und breit.

Werterhaltung – Restaurierungen – Umbauarbeiten

1995: Weiterverpachtung des umliegenden Grundstückes an Hofer (volgo Kleingattern)

Planung eines Neubaus im Zuge eines Totalabrisses der alten Bausubstanz

(Pläne wurden weitgehend bis zur Endausfertigung des Baumeisters vollendet)

Obwohl Vermietungsanfragen zur Genüge bestanden, war bis 1999 abgesehen von einigen Feierlichkeiten das Haus selten frequentiert. Grundlegend der Werterhaltung des bestehenden Bauwerkes war es letztendlich doch zweckmäßig, das Bauernhaus für Partyzwecke kostenlos zur Verfügung zu stellen. Freunde und Bekannte nützten mehrmals im Monat diese einmalige Gelegenheit und erbrachten als Gegenleistung anstehende Reperaturarbeiten.

1999: erfolgte die **Erneuerung des Kachelofens** in der Stube - der alte Küchenofen wurde abgebaut, alle Edelstahlteile wurden neu angefertigt (einschließlich Backrohr) - die alten Kacheln wurden wieder verwendet.

2000: Freilegung der Grundmauern rund um das Haus und **Ausschotterung** gegen nachdringende Feuchtigkeit.

- * Fundamentbetonierung der angebauten Holzriegelwand, im vormaligen Stallbereich
- * 2001 bis 2005: Stube, Vorraum und Schlafzimmer: Abschlagen des Innenputzes
- * Kellerrenovierung – Verputzarbeiten, Kellerstiege betonieren
- * In der Küche Wasserpumpe und Warmwasserboiler installieren
- * Neuverlegung der Elektroinstallation und Einbau eines neuen Zählerkastens
- * Ausgrabung des Lehmbodens mit anschließender Ausschotterung,
- * Verputzen der Wände und Ausmalen der Räume, Putzausbesserung in der Küche
- * Parkettverlegung im Schlafzimmer und anschließendes Aufstellen eines Ofens
- * Eröffnung der Hausbar
- * In der Stube wurde ein gebürsteter Lärchenschiffboden verlegt.
- * In Vorraum und Küche wurde der Boden verflies.
- * 2005: tragende Zwischenmauern wurden neu aufgestellt
- * Errichtung eines neuen WC und Grabung der Kanalisation
- * Bau einer kleinen Senkgrube
- * 2006: Elektrohauptverteiler an der Außenwand wurde neu eingebaut und die Freileitung des Stromanschlusses wurde unterirdisch in der Erde eingegraben
- * der Kamin wurde im Dachbereich abgetragen und neu aufgesetzt
- * an der Vorder- und Rückseite des Hauses wurde im Mittelbereich ein neues Ziegelmauerwerk aufgesetzt
- * der alte Außenputz wurde zur Gänze abgeschlagen,
- * Neuanfertigung und stielgerechter Nachbau der alten Kastenfenster, Fensterflügel und Kasten in weiß, jedoch Außenverkleidungen in Antrazitgrau - Ralton 7016
- * die Küchenfenster, kleiner in ihre Größe, sind mit mundgeblasenem, buntem Glas ausgeführt - ein effektvoller Eindruck im Sonnenstrahl
- * Einbau einer neuen Haustüre, ebenfalls formvollendet in ihrer Ausführung in Stahlblau - Ralton 5011
- * 2007: Einbau der rückseitigen Haustüre, ein Meisterstück in Eiche, nach amerikanischer Tradition, Direkteingang in das Wohnzimmer mit Galerieaufgang zum geplanten offenen Dachgeschoss, es wurde keine Holzdecke im mittleren Bereich des Hauses eingezogen. Der Bau der Galerie, des Daches und der Holzbaukonstruktion des hinteren Gebäudeteil sollte später gemeinsam erfolgen und das kostengünstiger.
- * Planung der Ritzmuster für die Vollendung der Fasadengestalt nach den goldenen Verhältnisregeln durch den Hauseigentümer
- * 2008: die Hausfassade wird mit altbewährter Mischung und Technik fein geputzt, unmittelbar wurde mit der Spachtel das einzigartige Kunstwerk liebevoll im Detail geritzt und anschließend nach alter Rezeptur coloriert, wobei die Ritzfugen effektiv mit Grafit betont sind
- * Fenstergitter sind geplant - Zeichnung ist existent
- * Innentüren derzeit in englischrot gestrichen, als Alternative wäre zu planen - Massivholztüren in Lärche oder Füllungstüren in Altholz, mit Mauskastenschloss – eine Sache des Stilempfindens.

Das Dach wurde von einer Dachdeckerfirma begutachtet. Die Kamineinfassung ist neu, und es entstehen diesbezüglich in nächster Zeit keine Kosten. Hagel- und Sturmschäden (Kyril) wurden seit bestehen des Versicherungsvertrages nicht verzeichnet – ein Objekt in einer durchaus windgeschützten Lage.

Durch den sukzessiven Umbau des Hauses sind die notwendigen primären Arbeiten abgeschlossen. Nun ist es überlegenswert und auch vernünftig, die Fertigstellungsarbeiten nach der gewünschten Ausführung des Inhabers oder Mieters zu bauen, der das Haus letztendlich bezieht. Wird der Grundriss des Hauses verändert, somit muss die Dachkonstruktion angepasst werden, auch die Installation der Heizung und der Elektrik würden enorme Umbaukosten verursachen, wenn nicht nach Planvorgaben gearbeitet wird. Wo wird das Bad eingebaut? Wird ein Schwimmbad eingeplant? Wieviele Zimmer werden benötigt? Ist eine Garage von Nöten? usw.. Der Ideenvielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Jedenfalls wurden von Herrn Frühauf mehrere Umbaumöglichkeiten in Erwägung gezogen, die dem gewünschten Niveau des Lebensstils und den Gewohnheiten im täglichen Leben gerecht werden würden.



Bewertung:

Kostenvergleich herkömmlicher Villen und großer Landhäuser haben hohe Folgekosten. Dazu sind durchschnittlich nur kleine dazugehörnde Grünflächen vorhanden.

Großteils sind die zur Veräußerung stehenden Gebäude zu renovieren, was natürlich gewaltige Folgekosten mit sich bringt.

Große Landhäuser sind im Vergleich billig – hier allerdings ist genug Grundfläche im Hektobereich vorhanden. Weitgehend ist nur ein viertel der Bausubstanz fertiggestellt, bedenkt man die Altbausanierungskosten von durchschnittlichem Neuwert dreier Einfamilienhäuser und die jahrzehntelangen Erhaltungskosten, auch im Hinblick des Zeitbereichs von zwei bis drei Jahrzehnte, die zeitbedingten Erneuerungskosten infolge der angestrebten Erhaltung. Die Heizkosten sind ebenfalls zu berechnen.

Laufende Kosten:

Grundsteuer (land- u. forstwirtschaftliche Abgabe) von ELZ 84 an das Finanzamt

Amstetten ist ein derzeit jährlich Betrag von 46,22 Euro fällig am 15.Mai

Feuer- und Sturmschadenversicherung ist vorhanden, mit einer

Gesamtversicherungssumme von 247 715 Euro, Jahresprämie 265,89 Euro (Jahr 2008)

Stromkosten

derzeit keine Mühlabfuhrgebühr

Schneeräumung nach Vereinbarung mit dem Gemeindeamt – keine Kosten

Seitenstetten - Der Haupteingang im Osten zum Mostviertel

Hauptattraktion und Wahrzeichen des Ortes ist natürlich das Stift Seitenstetten, gegründet im Jahre 1112, heute beeindruckt der Barockstil des katholischen Klosters.



Unvergesslich ist eine Stiftsführung, die **Stiftsgalerie** mit über 1000 Kunstwerken, von zahlreichen Künstlern der Antiken bis zur Modernen, die eindrucksvolle **Bibliothek**, der glänzende Marmorsaal, die an alten Zeiten erinnernde **Ritterkapelle** und die sich im Mittelpunkt erhebende **Stiftskirche** selbst.

Vor dem Kloster befindet sich der weitbekannte **historische Hofgarten**, der von den Mönchen Jahrhunderte lang gepflegt wurde. Hinter der Ummauerung gedeihen verschiedene seltene Apfelsorten sowie eine Vielfalt von alten Rosensorten, Kräutern u. a. Blumen, welche teilweise ganzjährig zum Verkauf angeboten werden.

In bequemen Hängematten und Gartenliegen findet man in dieser einmaligen Gartenanlage Entspannung und Erholung.

Das große begehbare Rosenkranzlabyrinth lädt zu einer meditativen Pilgerreise ein.

Im **Klosterladen** erwarten Sie exzellente, in stiftseigener Brennerei hergestellte Liköre und Brände, sowie Bücher und Geschenkartikel.

Urlaub im Kloster – ausspannen in einem einmaligen Ambiente – das Leben der Mönche kennenlernen und Ruhe und Stille erfahren. Es bieten sich 5 2-Bettzimmer und 10 1-Bettzimmer für eine geruhsame Erholung an.

In den Punksälen des Stiftes und auch outdoor im Hofgarten kommen Musikliebhaber durch die jährlich stattfindenden **Stiftskonzerte** auf ihre Kosten.

Konzertveranstaltungen und weitere Infos: www.stift-seitenstetten.at

Gastronomie: Einige Cafes, Pubs, eine Konditorei, eine Pizzeria und mehrere Gasthäuser sind im Zentrum Seitenstetten vorhanden. Das natürlich Typische des Mostviertels - viele Mostheurige und ein Wildheuriger sind regional präsent, sowie mehrere Landgasthäuser genießen im Umland ihr Renommee.

Besondere Bildungsmöglichkeiten in und um Seitenstetten:

Stiftsgymnasium der Benediktiner Seitenstetten

- privates katholisches humanistisches Gymnasium mit Öffentlichkeitsrecht

Namhafte Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft haben hier in acht Bildungsjahren in diesem einmaligen Umfeld maturiert

Latein ist ab der dritten Schulstufe Pflichtfach

Italienisch ab der vierten Schulstufe Freifach (mögliches Maturafach)

ab der fünften Schulstufe entscheidet man sich zwischen dem Wahlfach Französisch oder Altgriechisch. Info: www.stiftsgymnasium.at

Bildungszentrum St. Benedikt – Seitenstetten

Veranstaltungskalender für Erwachsenenbildung: www.st-benedikt.at

Jugendgästehaus Schacherhof

– ein Impuls- und Begegnungszentrum der Diözese St. Pölten www.schacherhof.at

Mostviertler Montessorischule (MOMO) in Aschbach

Montessori-Kindergruppe (MOKI), Info: www.mostviertler-montessorischule.at

Freizeitaktivitäten in und um Seitenstetten:

Segel- und Motorflugsport:

Eine gute Fernsicht gegen den Norden des Mühlviertel und freier Blick zur Einflugschneise des Flugplatzes der Klasse E von Seitenstetten, natürlich ein Panorama für Liebhaber des Flugsports

Der Flughafen ist zugelassen für Motorflugzeuge, Motorsegler, Segelflugzeuge und Helikopter bis 2000 MTOW (höher auf Anfrage) - www.flugunion.at



Nordic Walking:

8 gekennzeichnete Nordic Walking-Routen mit einer Gesamtlänge von 60 km
Infotafel vor dem Meierhof

Wanderwege:

Mostobstwanderweg mit Ausgangspunkt Meierhof

Naturlehrpfad im Franzosenwald

Radwanderungen:

Seitenstettner Familienradrunde, Alpenvorlandradrunde
Ausgangspunkt Meierhof

Radkarten im Klosterladen, am Gemeindeamt und in der Gastronomie erhältlich

Tennisplatz

4 Sandplätze, 2 mit Flutlicht ausgestattet, Reservierung: 07477 - 43096

Minigolf gegenüber der Volksbank Seitenstetten

Öffnungszeiten: Mai – Sept. wochentags: 15.00 bis 19.00 Uhr
an schönen Sonn- u. Feiertagen: 13.00 bis 19.00 Uhr

Fischen in der Url – einem Naturbach, Lizenzausgabe: 07477 – 42620
Saison von 1. Mai bis 31. Oktober

Reiten

Islandpferdehof Gut Pöllndorf - Weistrach www.islandpferde-online.at

Fun für Kinder und Jugendliche

Spielplatz, Skaterplatz, BMX-Bahn, Fun Court beim Vereinszentrum

Weitere INFOS:

<http://www.seitenstetten.gv.at/media/machrastinderrosengemendeseitenstetten2008.pdf>