



#0001006933

NEUBAU - IN MELK/PÖVERDING - HAUS 2

3390 Melk



Kaufpreis: 570.000,00 €

Wohnfläche: 145,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





BESCHREIBUNG

MÖCHTEN SIE IHRE WOHNSTUATION 2024 VERÄNDERN?

NIEDRIGENERGIEHAUS - NEUBAU - BELAGSFERTIG -
3390 MELK/PÖVERDING - FÜNF ZIMMER - ZWEI PARKPLÄTZE - HAUS 2

3 Minuten zur Autobahn-Auffahrt

4 Minuten zum Löwenpark - Einkaufscenter

Neubau - Erstbezug - Belagsfertig, insgesamt sind vier Häuser zu erwerben, BJ 2022/23, 25 cm Hohlblockmauerwerk, 20 cm Vollwärmeschutz, Wfl: ca. 145m², nicht unterkellert, vier Schlafräume, Terrasse 21m², Garten 159,02m², Grundstücksfläche 333,35m², zwei PKW Abstellplätze, ZH- Fußbodenheizung Luftwärmepumpe 7kW, WW Pufferspeicher, Strom, Kanal, Wasser angeschlossen, Bau- und Leistungsbeschreibung vorhanden, Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten vorhanden, im Außenbereich werden noch einige Arbeiten fertiggestellt uvm...

Energieausweis HWB 44,6-B; fGEE 0,68-A+ - gültig bis 12.01.2031

ANBOTSPREIS: € 570.000,- LASTENFREI

monatliche Kosten (Gemeindeabgaben, Wasser, Kanal, Müll usw.)

ca. € 180,-, Angaben ohne Gewähr, da es sich um einen Erstbezug handelt

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG
0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: www.raiffeisen-immobilien.at

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)



Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022/23
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz, 4 x Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	145,00 m ²
Grundfläche	333,35 m ²
Terrassenfläche	21,00 m ²
Gartenfläche	159,02 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.11.2021
Gültig bis	11.11.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	44,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Ortslage	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum
--------	--------------------------------------	-------------------	-------------------------------------



Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Wasser
Anschlüsse	Kabelkanäle, Glasfaserinternetanschluss	Fußboden	Estrich
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Energieeffizienzhaus - KFW40, Neubaustandard, Flachdach	Möbliering	Unmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	570.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	176,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	176,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	570.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Pöverding ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Gemeinde Melk.

In Melk befinden sich drei Kindergärten, eine Volksschule, eine Polytechnische Schule, eine Hauptschule und das Stiftsgymnasium Melk; weiters ein Sonderpädagogisches Zentrum, eine Musikschule, eine Volkshochschule und eine Bücherei. Große Bedeutung hat auch die Melker Stiftsbibliothek.

Die Stadt Melk liegt direkt an der Westautobahn und an der Westbahn. Eine Donaubrücke führt in den nördlichen Teil des Bezirkes und in das Waldviertel.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

Diplom Tierarzt Doktor Bauernberger Paul

Prim. Dr.Med. Rudolf Prohaska

Dr.Med. Gertraud Zehetner

Med.R. Dr.Med. Willmar Thöni

Pokorny Eugenie

Verkehrsanbindung

Sport- und Freizeitpark Melk

P+R Bahnhof Melk

Bahnhof Melk

Löwenpark 1

Sonstiges

OMV

JET Autowäsche

Autohaus Senker

Gaststätten

Haubis Backstube & Café Melk

Bäckerei Teufner

Öffentliche Einrichtung



Bezirksgericht Melk

Einkauf

dm-drogeriemarkt

Müller

Libro

Löwenpark

Bildung

Neue Mittelschule

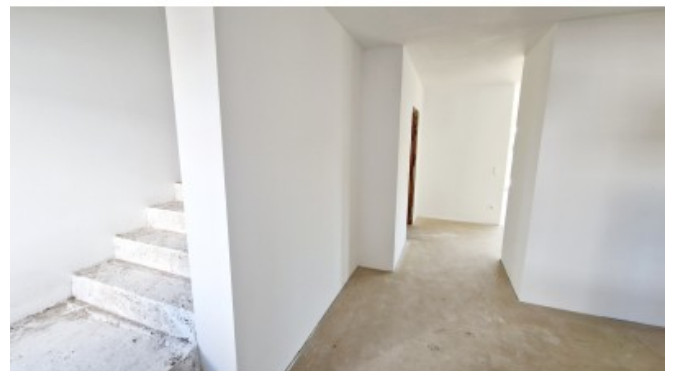
Volksschule

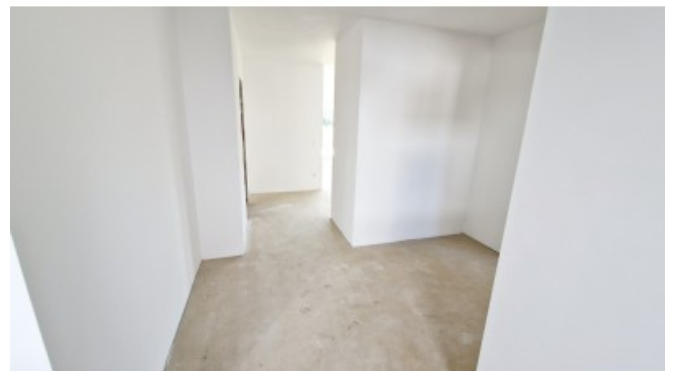
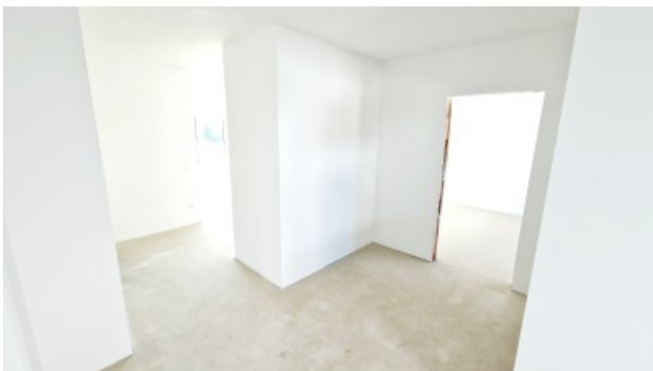
NÖ Landeskindergarten Melk



GALERIE

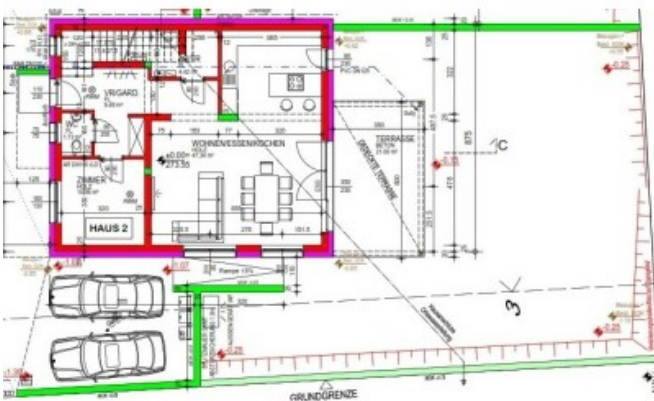
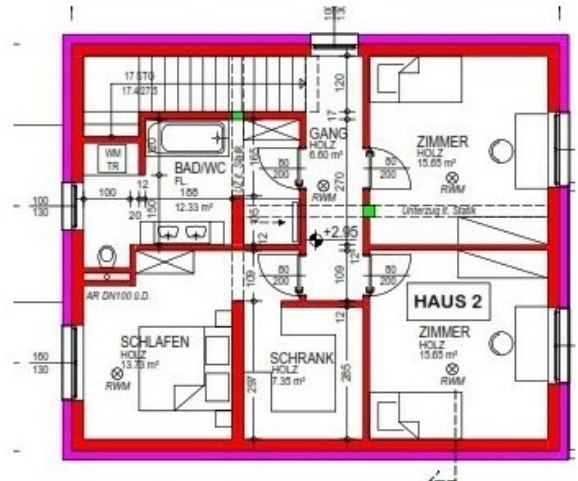














**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**IHRE EXPERTEN IN
WIEN UND UMGEBUNG**

KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG

☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86
✉ karin.pleschtschnig@ri.at
✉ thomas.pleschtschnig@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir unterstützen Sie immer mit den richtigen Marktpreisen
- Wir beraten Sie hinsichtlich des optimalen strategischen Marktwerts
- Internet & Print
- Raiffeisen-Mission in direkter Umgebung
- Dienstleistungen
- Verkaufserlöse

Für unsere zahlungsgewilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profile und gewinnen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
(VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG ☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86
✉ karin.pleschtschnig@ri.at ✉ thomas.pleschtschnig@ri.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Haus 2 EG](#)

[Haus 2 OG](#)

[Haus 1 Plan EG](#)

[Haus 1 Plan OG](#)

[EAW_Wohnhaus_2_4](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild Pöverding](#)

[Wikipedia](#)

