



#0001006934

## MÖCHTEN SIE IHRE WOHSITUATION 2024 VERÄNDERN? HAUS 3

3390 Melk



Kaufpreis: 575.000,00 €

Wohnfläche: 145,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

NIEDRIGENERGIEHAUS - NEUBAU - BELAGSFERTIG -  
3390 MELK/PÖVERDING - FÜNF ZIMMER - ZWEI PARKPLÄTZE - HAUS 3

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. 145m<sup>2</sup>, nicht unterkellert, vier Schlafräume, Terrasse 21m<sup>2</sup>, Garten 351,90m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 524,72m<sup>2</sup>, 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

KAUFPREIS: € 575.000,-

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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	524,72 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	21,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	351,90 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.11.2021
Gültig bis	11.11.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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, Am Stadtrand, Ortslage, Siedlungslage	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Dachboden
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	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Nicht unterkellert, Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	575.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

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

### GESAMTKOSTEN

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

Gesamtkaufpreis	575.000,00 €
-----------------	--------------

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

### Verkehrsanbindung

Sport- und Freizeitpark Melk

P+R Bahnhof Melk

Bahnhof Melk

Löwenpark 1

### Sonstiges

OMV

Autohaus Senker

### Gaststätten

Gricht

Haubis Backstube & Café Melk

### Öffentliche Einrichtung

Bezirksgericht Melk

### Einkauf

Müller

dm-drogeriemarkt

Löwenpark

### Bildung



Neue Mittelschule

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Melk



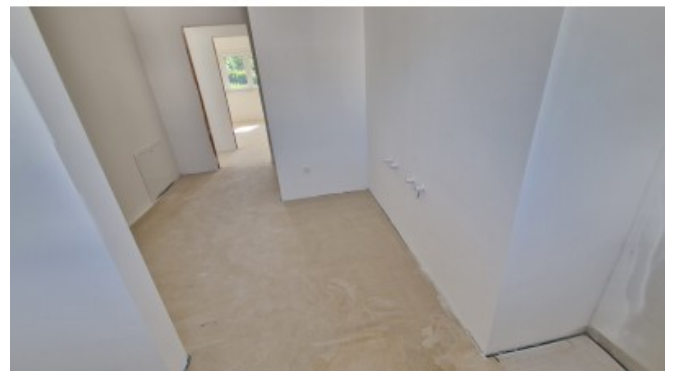




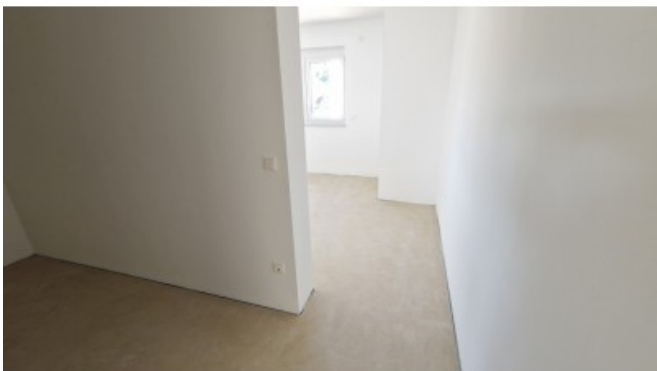
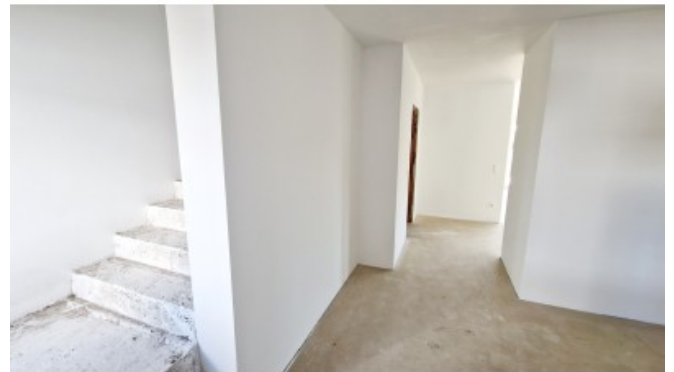
GALERIE

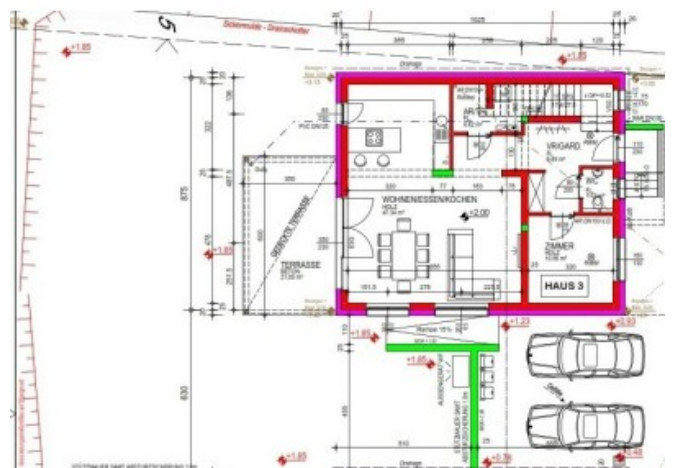
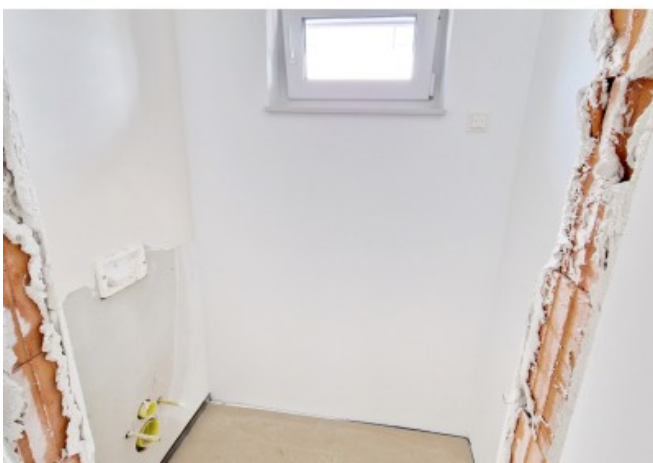


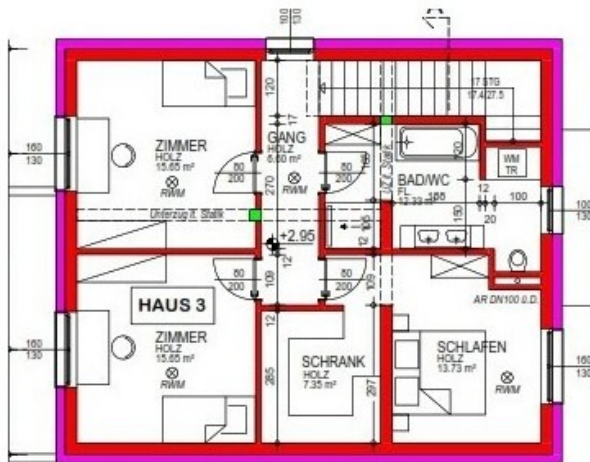












**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?**  
**SINE EXPERTEN IM WIRTSCHAFTSRECHTSBEREICH**

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG**  
 ☎ 0664 86 317 317 EG ☎ 0664 86 317 317 EG  
 ✉ karin.pleschtschnig@ri.at ✉ thomas.pleschtschnig@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Internat. & Netz
  - Aufbauen Filialen in deiner Umgebung
  - Zertifikatgeber
  - Netzwerke

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

- Hausen
- Eigentumswohnungen
- Baugebietflächen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zentrallagen
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Setzen Sie auf Probe uns gegenüber auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**SINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverdächtiges Beratungsgespräch!

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG** ☎ 0664 86 317 317 EG ☎ 0664 86 317 317 EG  
 ✉ karin.pleschtschnig@ri.at ✉ thomas.pleschtschnig@ri.at raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Haus 3 EG](#)

[Haus 3 OG](#)

[Haus 1 Plan EG](#)

[Haus 1 Plan OG](#)

[EAW\\_Wohnhaus\\_1\\_3](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild Pöverding](#)



[Wikipedia](#)

