



#0001006934

## MÖCHTEN SIE IHRE WOHSITUATION 2024 VERÄNDERN? HAUS 3

3390 Melk



Purchase price: 575.000,00 €

Living Area: 145,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Karin Plesiutschnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutschnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2022/23
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open, 4 x Open (optional)

### AREAS

Living Area	145,00 sqm
Base Area	524,72 sqm
Terrace Area	21,00 sqm
Garden Area	351,90 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	12.11.2021
Valid until	11.11.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	44,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,68
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	1

## FEATURES



Area	Dwelling Area, Mixed Area, Suburban Area, Urban Area, Village Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Attic
Special configuration	Roller Shutter	Condition	First Use
Age	New Building	Exploitation	Full developed, Development with electricity, Development with Water
Connections	Cable Duct, Fibre Optic Internet	Floor	Screed
Construction	Massive Construction, Energy efficiency standard - KFW40, New construction standard, Flat Roof	Furnished	Unfurnished
Cellar	No cellar, Basement Storage Room	Sanitation	Bathroom Window



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	575.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	176,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	176,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	575.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.5%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Health

Diplom Tierarzt Doktor Bauernberger Paul

### Transport

Sport- und Freizeitpark Melk

P+R Bahnhof Melk

Bahnhof Melk

Löwenpark 1

### Other

OMV

Autohaus Senker

### Gastronomy

Gricht

Haubis Backstube & Café Melk

### Public Institution

Bezirksgericht Melk

### Shopping

Müller

dm-drogeriemarkt

Löwenpark

### Education



Neue Mittelschule

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Melk



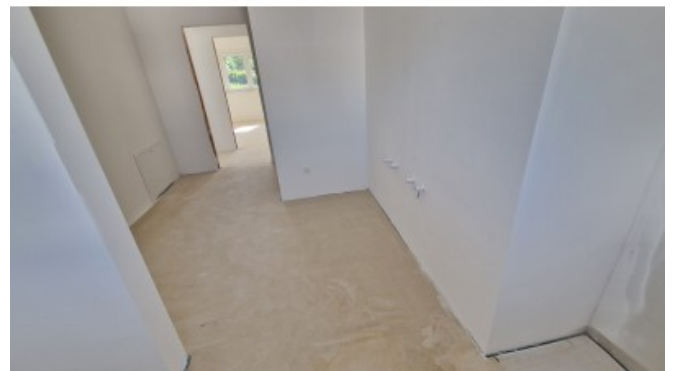


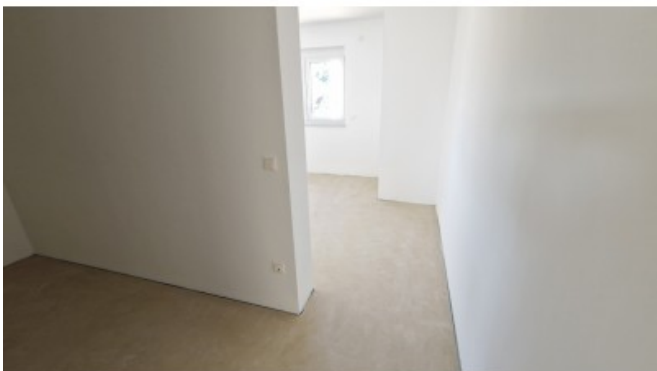
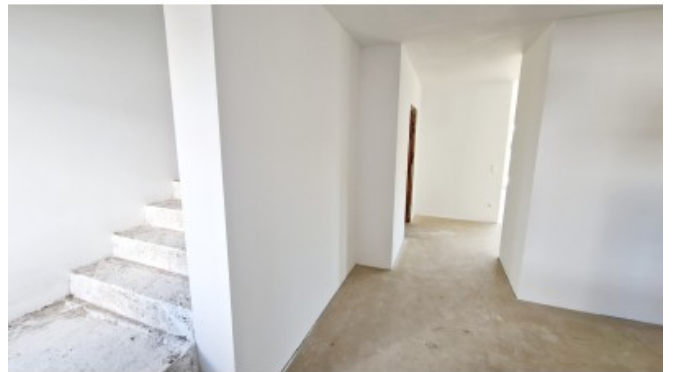


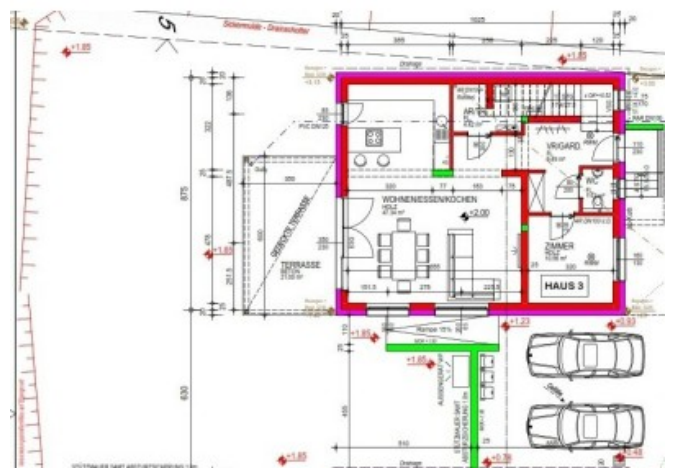
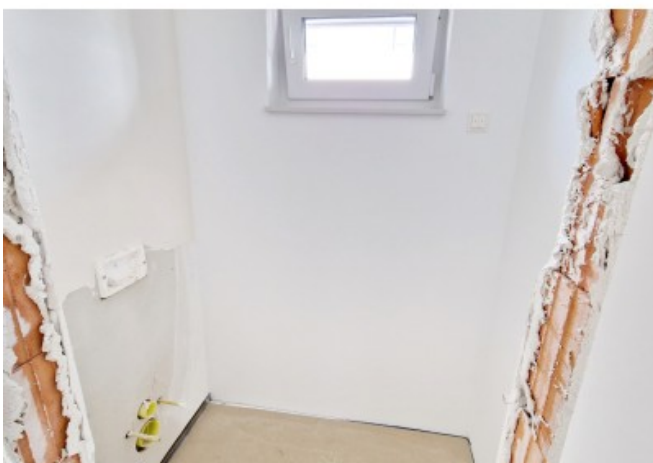
GALLERY

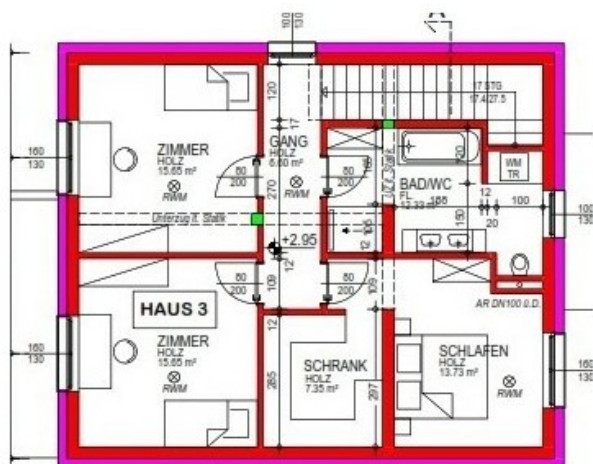












**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?**  
**SIE SIND EXPERTEN IN WIRTSCHAFTSRECHTSFÄHIGEN**

**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 Marktwert
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Internat. & Netz
  - Aufkauf/Förderung in dieser Umgebung
  - Zertifikatgeber
  - Inkassoprozess

Für unsere zahlungsgewissen 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!

**SIE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL (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 AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Haus 3 EG](#)

[Haus 3 OG](#)

[Haus 1 Plan EG](#)

[Haus 1 Plan OG](#)

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

[FLÄWI](#)

[Luftbild Pöverding](#)



[Wikipedia](#)

