



#0001007958

Traditionelles Markthaus in Emmersdorf erwerbbar - willkommen am Beginn der Wachau!

3644 Emmersdorf an der Donau



Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	7

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Wenn Sie schon immer ein Haus besitzen wollten, dessen Geschichte bis ins vorvorige Jahrhundert zurückreicht, und auch die Nähe zu Donau, der Wachau oder dem Stift Melk für Sie von Relevanz wäre, würde sich Reinhard Lembacher freuen, Ihnen dieses Markthaus in Emmersdorf zeigen zu dürfen!

Gebaut im Jahr 1895, birgt dieses im Erdgeschoß einen langjährigen Mieter, der dieses Stockwerk nach seinem Geschmack hochwertig gestaltet hat - siehe auch Links - sowie eine frei verfügbare Wohnung im Obergeschoß!

Die großzügig angelegte Wohnung finden Sie auch auf den Fotos in vollem Umfang abgebildet und die rund 127 m² Wohnfläche umfassen unter anderen Küche mit Balkonzugang, ein separates Wohnzimmer, ein Schlaf- wie auch Gästezimmer, ein Bad, ein separates WC und den Zugang via Stiegenhaus zum EG sowie zum Dachboden.

Ob Lage und Beschaffenheit des Objekts, wäre dieses sicherlich auch als Wochenend-Dependance bestens geeignet, da dank des Mieters ein Alleinstand nicht vorläge, und dieser auch in Hinblick auf Betriebskosten und Mietertrag natürlich seinen Beitrag leistet. Speziell Wachau-Liebhaber würden sicherlich die bereits innerorts bestehende Versorgung schätzen, wei auch der Radweg und die beliebte Donau (nebst Schiffsanlegestelle), nur einen Steinwurf entfernt wären!

Wir ersuchen bei Interesse um schriftliche Kontaktaufnahme, um Sie bereits im Vorfeld mit allen relevanten Infos und etwaigen Beilagen versorgen zu können - bitte sehen Sie für einen besseren Eindruck auch die Videos (Rubrik LINKS) ein!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1895
Heizung	Zentralheizung: Öl

FLÄCHEN

Wohnfläche	127,00 m ²
Nutzfläche	260,00 m ²
Gesamtfläche	260,00 m ²
Grundfläche	133,00 m ²
Balkonfläche	4,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	17.11.2015
Gültig bis	16.11.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	241,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,04
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Kaufprovision

3% zzgl. 20% USt.





LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Emmersdorf an der Donau liegt am westlichen Beginn der weltberühmten Wachau, direkt gegenüber von Melk. So idyllisch die Marktgemeinde auch in die Region eingebettet ist, so schnell und komfortabel ist sie doch auf einfachen Wegen zu erreichen. Zudem liegt Emmersdorf unweit bekannter österreichischer Städte wie St. Pölten (30 km), Krems (35 km) und Amstetten (50 km) und ist somit der ideale Ausgangspunkt für Entdeckungsreisen in die Wachau und in die umliegende Region. Vor Ort finden Sie auch Infrastruktur in pädagogischer und kulinarischer Hinsicht!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 1km: Restaurant Zum Schwarzen Bären

< 1km: Hotel Restaurant Donauhof

Gesundheit

< 1km: Dr. Engelbert Wagner

Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Emmersdorf an der Donau

Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

Tourismus

Stift Melk



GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Widmung](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[Mieter EG](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)





[Gastronomie Pichler](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Objekte des Maklers](#)

