



#0001007958

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

3644 Emmersdorf an der Donau



Purchase price: On request  
Living Area: 127,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1895
Heating	Central Heating: Oil

### AREAS

Living Area	127,00 sqm
Usage Area	260,00 sqm
Total Area	260,00 sqm
Base Area	133,00 sqm
Balcony Area	4,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	17.11.2015
Valid until	16.11.2025
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	241,00
HWB Class	 F
fGEE Value	3,04
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Balconies	1



---

## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

---

Commission Buy

3% plus 20% VAT

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 1km: Restaurant Zum Schwarzen Bären

< 1km: Hotel Restaurant Donauhof

### Health

< 1km: Dr. Engelbert Wagner

### Education

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Emmersdorf an der Donau

Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

### Tourism

Stift Melk



GALLERY













## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Widmung](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[Mieter EG](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)





[Gastronomie Pichler](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Objekte des Maklers](#)

