



#0001007979

## Komplett saniertes Gäste- und/oder Wohnhaus am westlichen Beginn der Wachau

3644 Emmersdorf an der Donau



Purchase price: 695.000,00 €

Living Area: 350,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 12

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

Ganz und gar unaufdringlich aber klassisch und elegant findet man dieses Objekt am westlichen Ende von Emmersdorf, und somit der Wachau an sich vor! Behutsam und mit hoher Qualität saniert, verfügt das aktuell als Gästehaus in Nutzung stehende "Haus Egger" über 4-5 Wohnungen, die auch fortan zu diesem Zweck genutzt werden können. Anleger könnten aber auch die dauerhafte Vermietung, oder gar Veräußerung der einzelnen "Tops" andenken!

Gleich 46 Fenster, Echtholz- und Steinböden, gleich acht neue Bäder und ebenso viele Schlafzimmer teilen sich im attraktiven Haus mit direktem Blick auf das Stift Melk, wie folgt auf:

EG: Top 1a | 33 m<sup>2</sup> Küche, Schlafzimmer & Bad sowie Top 1b | 88 m<sup>2</sup> mit Sanitärbereich, großem Salon inklusive Küche

OG: Top 3 | 70 m<sup>2</sup> mit vier Schlafzimmer, Loggia, drei Bädern sowie Top 4 | 47 m<sup>2</sup> mit zwei Zimmern, Küchennische, Bad und rund 20 m<sup>2</sup> großer Terrasse

DG: Top 5 | 115 m<sup>2</sup> mit großer Wohnküche, zwei Schlafzimmern, zwei Bädern gleich 12 Dachfenster mit Aussicht gen Donau und Stift Melk südwärts

KG: 40 m<sup>2</sup> mit drei Räumen, Generalentlüftung, Kellerabteilen, BWT-Entkalkungsanlage, Granderwasseraufbereitung.

sowie Nebenhaus im EG (Aussenbereich) für Fahrräder und Lagerungen mit 26 m<sup>2</sup>, beheizt mit eigener Stromabsicherung

Fernab der hochwertigen Materialien, wurden bei der Sanierung ALLE Leitungen getauscht (Verwendung Doppelwandiger). Das Haus wurde zwischen 2010 und 2012 komplett entkernt! Als Lösung für die Zentralheizung und das Warmwasser wurde eine 26 kw-Pelletsanlage von BioTech mit 1000 L - Pufferspeicher installiert, die von einer Solaranlage unterstützt wird.

Auch das zur Verfügung gestellte Präsentationsvideo, lädt zum Abruf [unter https://youtu.be/roaSbgnQI84](https://youtu.be/roaSbgnQI84) ein! Bei Interesse freuen wir uns über Ihre ausschließlich schriftliche Anfrage - bitte das Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform verwenden - um Sie mit deutlich mehr an Informationen und Details versorgen zu können!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Hotel
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1930
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	4 x Open

### AREAS

Living Area	350,00 sqm
Usage Area	446,00 sqm
Base Area	130,00 sqm
Cellar Area	50,00 sqm
Loggia Area	8,00 sqm
Terrace Area	20,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	31.01.2024
Valid until	30.01.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	118,90
HWB Class	 D
fGEE Value	1,48
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	12
Floors	3
Bathrooms	8
Toilets	8
Bedrooms	8
Terraces	1
Loggias	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	695.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**TOTAL**

Total buy price	695.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Gastronomy

- < 500m: Heurigenrestaurant S' Felsengartl
- < 1km: Best Western Landhotel
- < 1km: Hotel Stadt Melk
- < 1km: Café Central Melk
- < 1km: Goldener Stern
- < 1km: Bäckerei Konditorei Mistlbacher

#### Education

- < 1km: Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

#### Tourism

- < 1km: Stift Melk

#### Transport

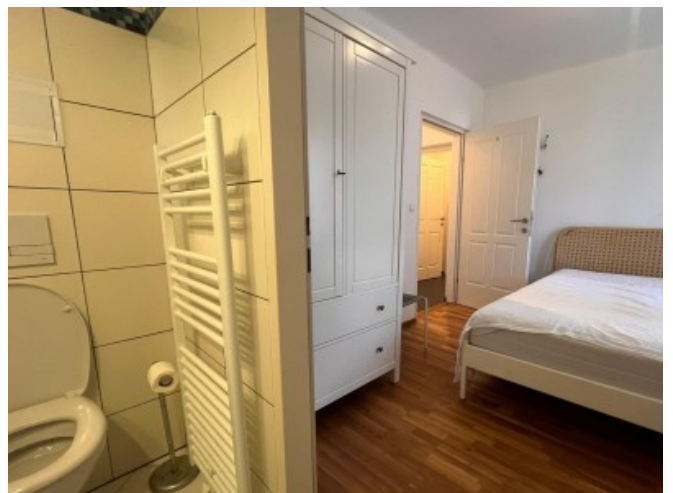
- < 1km: DDSG Melk

#### Health

- < 1km: Dr.Med. Franz Reisinger



GALLERY





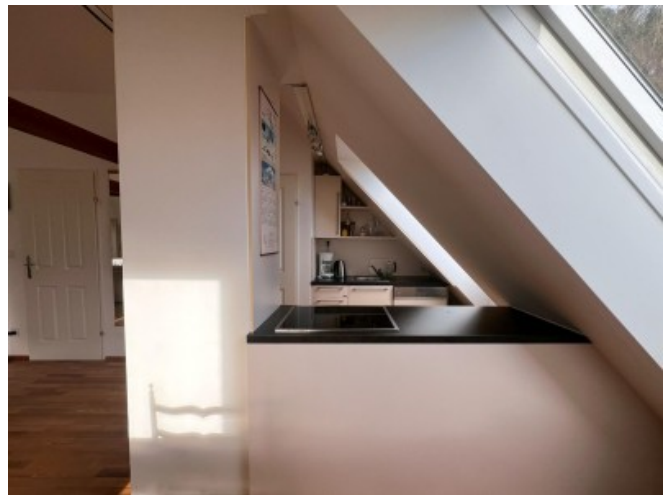














## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[EG Egger](#)

[OG Egger](#)

[DG Egger](#)

[KG Egger](#)

[Nebengebäude](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[2023 12 01 EIN SEEGARTEN](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Haus Egger Ferienzimmer](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)



Weitere Objekte des Maklers

