



#0001008062

Exklusive Penthousewohnung mit Blick auf das Stift Melk - ab sofort erwerbbar!

3644 Emmersdorf an der Donau



Kaufpreis: 287.500,00 €

Wohnfläche: 114,56 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Der Begriff PENTHOUSE darf in diesem Fall für die erwerbzbare Dachgeschosswohnung angewandt werden, gehört dem künftigen Eigentümer doch das gesamte Geschoss, das dank zwölf großer Velux-Dachfenster, mehr als nur den direkten Blick auf das Stift Melk nebst der Donau zulässt!

Im "Haus Egger" am westlichen Ende von Emmersdorf, und somit der Wachau eingebettet, lässt diese exklusive Wohnung keine Wünsche offen! Es erwarten Sie vor Ort, Echtholz- und Steinböden, ein kernsaniertes Gebäude, ein adäquates Stiegenhaus, ein Kellerabteil und ein Parkplatz für Sie vor dem Haus!

Das Penthouse glänzt mit seinen rund 115 m² Wohnfläche, die sich auf fernab des "Salon" samt Wohnküche, auf zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei Toiletten aufteilt. Ad Technik darf auf die erst kürzlich installierte Pelletsheizung, die BWT-Entkalkungsanlage, Grandewasseraufbereitung hingewiesen werden. Offen stünde Ihnen auch das Nebenhaus (Aussenbereich) das für Fahrräder perfekt geeignet wäre!

Für einen noch besseren Eindruck, nutzen Sie bitten den das Präsentationsvideo unter <https://youtu.be/9UmiidlwAoU> - auch das zur Verfügung gestellte Präsentationsvideo des gesamten Hauses (auch dieses wäre erwerbbar), lädt zum Abruf unter <https://youtu.be/roaSbgnQI84> - INFOS: <https://www.raiffeisen-immobilien.at/immobilien/0001007979> - 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!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Penthouse
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	114,56 m ²
Nutzfläche	117,86 m ²
Kellerfläche	2,30 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	31.01.2024
Gültig bis	30.01.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	118,90
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,48
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum	Lage	Süd
Fußboden	Stein, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil



Sanitäreinrichtungen

Duschkabine,
Badewanne,
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Wohnküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	287.500,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m ²	2.500,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	287.500,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.



LAGE UND UMGEBUNG

Emmersdorf an der Donau, im Bezirk Melk in Niederösterreich gelegen, ist ein wunderschöner Ort für Wanderungen und Spaziergänge entlang des malerischen Flusses. Die Lage von Emmersdorf bietet eine beeindruckende Kulisse mit den sanften Hügeln der Wachau und dem majestätischen Flusslauf der Donau.

Auch dank dem nahen Melk, gibt es keinerlei Einschränkungen in Bezug auf Infrastruktur, liegen doch Westbahn, A1 und Krankenhaus in weniger als 5 min bzw. 5 km Entfernung, auf der anderen Seite des Donauufers! Auch der berühmte Donauradweg führt am Haus und der Wohnung vorbei!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

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

Bildung

- < 1km: Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

Tourismus

- < 1km: Stift Melk

Verkehrsanbindung

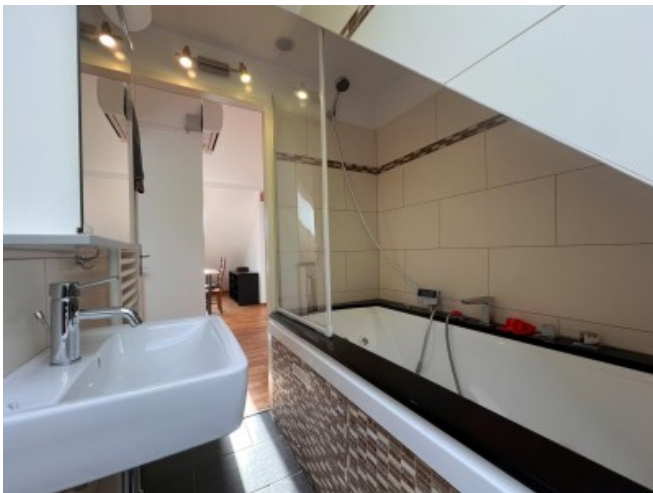
- < 1km: DDSG Melk

Gesundheit

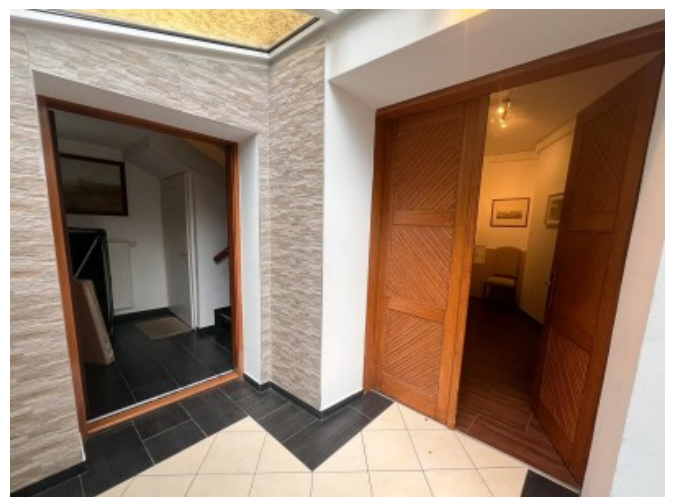
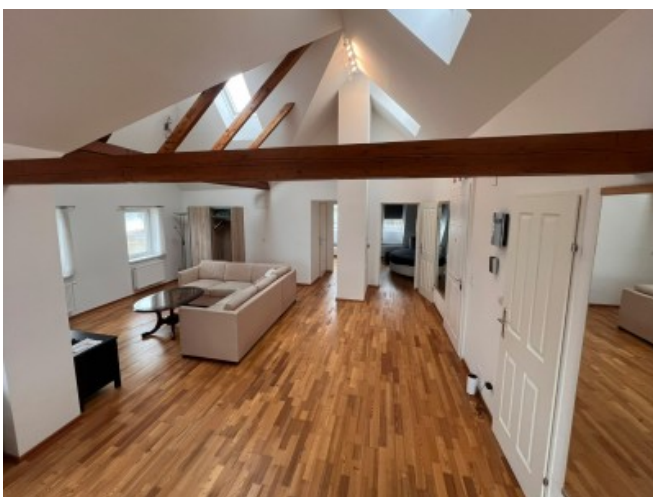
- < 1km: Dr.Med. Franz Reisinger



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Penthouse](#)

[Grundriss Kellergeschoss](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)





[Stift Melk](#)

[Wachau-Info](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

