



#0001008062

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

3644 Emmersdorf an der Donau



Purchase price: 287.500,00 €

Living Area: 114,56 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Penthouse
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1930
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	114,56 sqm
Usage Area	117,86 sqm
Cellar Area	2,30 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

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

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2

FEATURES

View	Distant View	Area	Dwelling Area
Additional rooms and areas	Storeroom, Bike Room	Location	South
Floor	Stone, Parquet	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished		



Cellar

Basement Storage
Room

Sanitation

Show, Bathtub,
Bathroom Window

Kitchen

Open Kitchen





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	287.500,00 € incl. VAT
Buy Price /m ²	2.500,00 € incl. VAT

TOTAL

Total buy price	287.500,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

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

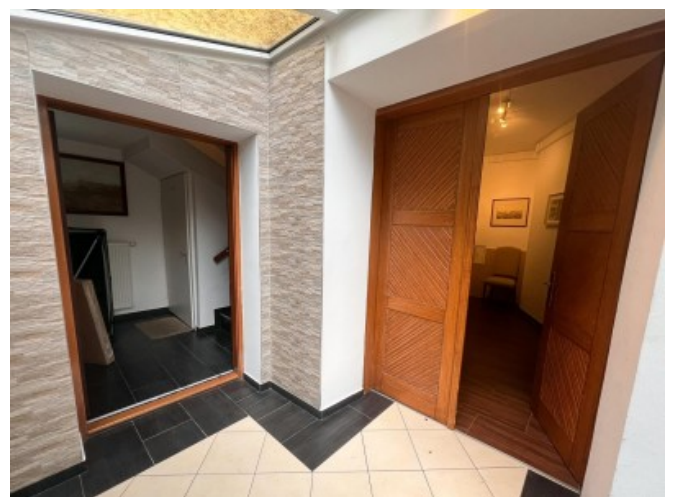
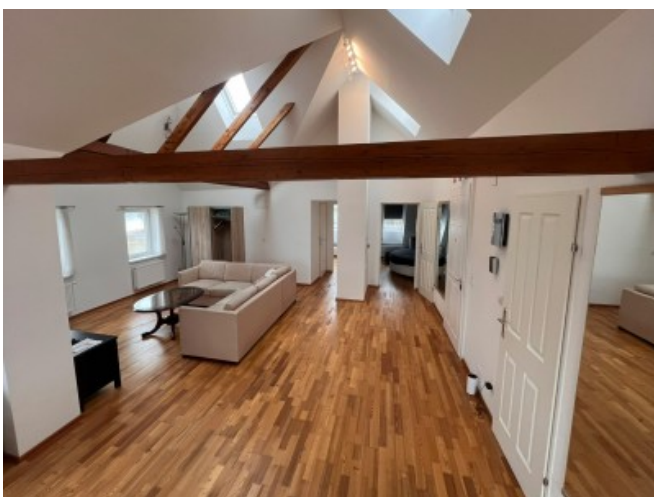
- < 1km: Dr.Med. Franz Reisinger



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[DG Egger](#)

[KG Egger](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)





[Stift Melk](#)

[Wachau-Info](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

