



#0001008078

## Eigentumswohnung mit drei Zimmern inmitten von Melk! Top 4

3380 Melk



Kaufpreis: 142.920,00 €

Wohnfläche: 47,64 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Willkommen in der Stadt Melk, am westlichen Beginn der Weltkulturerberegion Wachau! Oberhalb der Innenstadt der Bezirkshauptstadt, finden Sie diese knapp 48m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. OG vor!

Ob als Wohnung oder als Büro, für Singles oder Pärchen, der Einsatzzweck bleibt natürlich Ihnen überlassen! Die Räume teilen sich wie folgt auf:

Entré mit Zugang zum Badezimmer mit Toilette, Küche und Wohnzimmer  
Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer,  
Küchenraum (ohne Küche) mit Zugang zu einem weiterem Zimmer  
sowie ZUGANG zur hauseigenen Terrasse auf der Gebäuderückseite!

Auch ein Kellerabteil ist natürlich im Paket mitenthalten! Die ausgewiesenen Betriebskosten beinhalten übrigens bereits die Heiz- und Stromkosten!!

Sie gelangen von hier nicht nur rasch in die innere Stadt, sondern auch ins nur wenige hundert Meter entfernte Landeskrankenhaus, wie auch das Stiftsgymnasium Melk. Zum "Bäcker" wiederum sind es nur 100 m, der auch den Beginn der oberen Innenstadt darstellt!

Wir würden uns über Ihr Interesse freuen, und ersuchen um schriftliche Anfrage - davor dürfen wir Sie aber noch einladen, sich via "[Links](#)" und den dort für Sie abgelegten VIDEOS, sich einen noch besserem Eindruck von der Mietwohnung zu machen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	47,64 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	255,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,41
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	West	Zustand	Erstbezug
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Wohnküche
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	142.920,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	90,52 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Sonstige Kosten	70,00 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	61,93 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	222,45 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	142.920,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Dass das Penthouse bergende Wohnhaus liegt in der Wienerstraße, in fußläufiger Entfernung zum Landesklinikum, dem Stiftsgymnasium und der oberen Innenstadt von Melk. Die Bezirkshauptstadt ist via A1 und Westbahn sehr gut ans Verkehrsnetz angeschlossen, und auch die Wachau und das Waldviertel sind mit dem Auto, wie auch dem öffentlichen Verkehrsnetz, in jeder Hinsicht rasch zu erreichen! Die Stadt an sich ist nicht umsonst weltweit bekannt, und verfügt über Infrastruktur und Highlights in jeder Hinsicht!

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Teufner Backerei Cafe Konditorei
- < 500m: Pasta E Pizza
- < 500m: Stiftsrestaurant Melk
- < 500m: Rathauskeller Melk

### Gesundheit

- < 500m: Dr. Angelika Kraus
- < 500m: Dr. Gabriele Barbieri
- < 500m: Dr. Bernhard Hürbe Facharzt Für Urologie
- < 500m: Landesklinikum Melk

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank

### Bildung

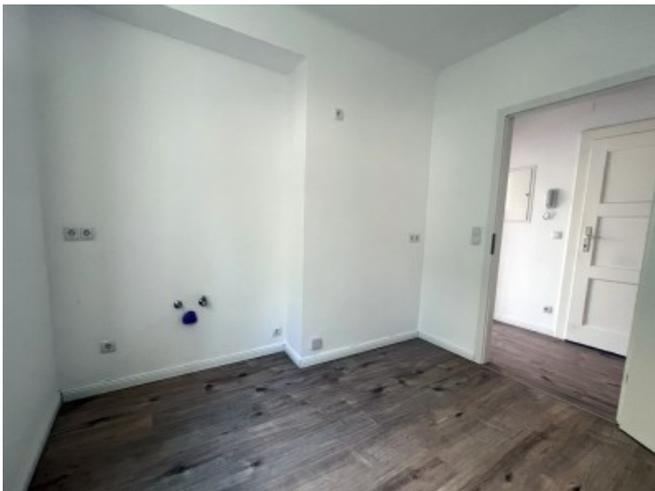
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Melk, Bischöfliches Seminar II
- < 500m: Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

### Einkauf

- < 500m: Landschaftsapotheke Melk Mag. Gradwohl



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Grundriss](#)

[Präsentations-VIDEO quer](#)

[Kurzvideo HOCHFORMAT](#)

[Stadt Melk](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Landeskrinikum Melk](#)

[Stiftgymnasium Melk](#)

[Wachau-Info](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagram-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

