



#0001007994

## Komplett saniertes Wohnhaus in Emmersdorf am Beginn der Wachau

3644 Emmersdorf an der Donau



Kaufpreis: 695.000,00 €

Wohnfläche: 350,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 12

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

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 können somit 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!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	4 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	446,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	130,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	8,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	12
Etagen	3
Bäder	8
Toiletten	8
Schlafzimmer	8
Terrassen	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

## 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

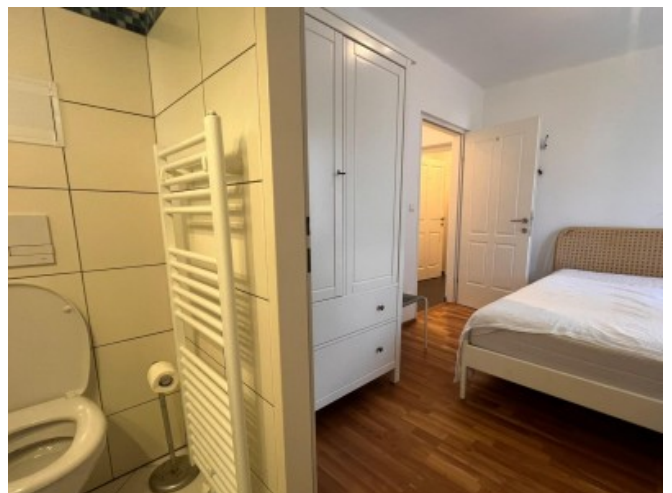
- < 1km: DDSG Melk

### Gesundheit

- < 1km: Dr.Med. Franz Reisinger



GALERIE



















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[DG](#)

[KG](#)

[Nebengebäude](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[Einreichplan](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Haus Egger Ferienzimmer](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)



Weitere Objekte des Maklers

