



#0001008118

## Ihre Eigentumswohnung am westlichen Beginn der Wachau - Top 2 inklusive Terrasse!

3644 Emmersdorf an der Donau



Kaufpreis: 119.000,00 €

Wohnfläche: 43,00 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

Sie wollten schon immer eine Eigentumswohnung am Beginn der Wachau samt Nähe und Blick auf die Donau und das Stift Melk erwerben? Hier würde sich diese Gelegenheit für Sie bieten. Ob seiner "Größe" und Effizienz wäre das Top 3 auch als ideales Wochenendrefugium auszuweisen, wie es auch eine geeignete Variante für die kurzfristige Vermietung an Touristen darstellen könnte!

Zur Raumaufteilung hausintern:

Top 2 | 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, Küchennische, Bad mit WC und einer 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Selbstverständlich beinhaltet der Angebotspreis für das Top 3 auch einen PKW-Abstellplatz wie ein kleines Kellerabteil!

Allgemeine Flächen:

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

\* Nebenhaus im EG (Aussenbereich) für Fahrräder und Lagerungen mit 26 m<sup>2</sup>, beheizt mit Stromversorgung

Fernab der hochwertigen Materialien, wurden bei der Kernsanierung des gesamten Hauses, auch ALLE Leitungen getauscht. 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, ergo sind mit nur geringen Betriebskosten zu rechnen!

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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	2,00 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	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	119.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	119.000,00 € 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](#)

[Orthofoto](#)

[Einreichplan](#)

[Grundriss Top 2](#)

[KG](#)

[Schnitt](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

