



#0001008118

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

3644 Emmersdorf an der Donau



Purchase price: 119.000,00 €

Living Area: 43,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 m² Wohnfläche mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, Küchennische, Bad mit WC und einer 20 m² großen Terrasse.

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

Allgemeine Flächen:

* KG: 40 m² mit drei Räumen, Generalentlüftung, Kellerabteilen, BWT-Entkalkungsanlage, Granderwasseraufbereitung.

* Nebenhaus im EG (Aussenbereich) für Fahrräder und Lagerungen mit 26 m², 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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



| | |
|----------------------|--------------------------|
| Category | Holiday Flat |
| 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 | 43,00 sqm |
| Usage Area | 65,00 sqm |
| Cellar Area | 2,00 sqm |
| Terrace Area | 20,00 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 | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Toilets | 1 |
| Bedrooms | 1 |
| Terraces | 1 |

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

| | |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 119.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

TOTAL

| | |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 119.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

| | |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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](#)

[Orthofoto](#)

[2023 12 01 EIN SEEGARTEN](#)

[Top 2](#)

[KG Egger](#)

[Schnitt](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

