



#0001008120

Kleine aber feine Eigentumswohnung - Top 1b in Emmersdorf - Donaublick inklusive!

3644 Emmersdorf an der Donau



Kaufpreis: 99.000,00 €

Wohnfläche: 33,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Klein aber richtig fein hätten Sie es im Top 1a im Haus Egger in Emmersdorf. Dieses können Sie nun auch erwerben, und ob Größe, Aufteilung und attraktivem Preis könnte es die ideale Wochenendresidenz für Sie darstellen!

Jenen die doch ein wenig mehr Raum benötigen, können selbstverständlich auch das nebenan beheimatete Top 1 - Fläche 78 m² + allgemeine Flächen von rund 19 m² - mit erwerben: Angebotspreis im Paket € 299.000 für sodann 130 m² Gesamtfläche!

Zur Raumaufteilung hausintern:

Top 1a | 33m² Wohnfläche mit einem Wohn-/Schlafzimmer, Küche sowie Bad mit WC.

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

Allgemeine Flächen sowie Top 1:

* Top 1: Gesamtfläche 78 m² mit Saal, Küche, Bad sowie allgemeine Flächen mit Technik- und Abstellräumen von zusätzlich 19 m² *optional erwerbbar

* 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!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	33,00 m ²
Nutzfläche	35,00 m ²
Kellerfläche	2,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	99.000,00 € inkl. USt.
-----------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	99.000,00 € 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 1a](#)

[KG](#)

[Schnitt](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)





[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

