



#0001000176

## EINZIGARTIGER LANDSITZ MIT POOL SAMT BLICK AUF DIE DONAU UND STIFT MELK

3644 Emmersdorf an der Donau



Purchase price: 585.000,00 €  
Living Area: 145,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Als wahres Juwel dürfen wir dieses Objekt am Tor zur Wachau bezeichnen. Effizient geplant und nach höchsten Qualitätsmaßstäben erbaut blicken Sie vom (via Solaranlage beheizbaren) Pool gen Süden, und können neben der Donau prominent auch auf das Stift Melk, Luberegg und den Motorboothafen blicken!

Das massiv gebaute Ziegelhaus ist natürlich bereits gedämmt, und verfügt über eine Ölheizung nebst Einzelofen im großen Wohnküchenzimmer im Erdgeschoß. Dort findet man neben diversen Abstell- und Sanitärräumen auch ein großes Bad, sowie eine Garage vor, während darüber der große Vorraum bis dato als Büro genutzt wurde, der von einem großen Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und einem weiteren Badezimmer ergänzt wird. Ein weiteres, bis dato noch nicht benötigtes, aber ideal als weiteres Kinder-/Schlaf-/Gästezimmer nutzbarer Raum, ist ebenso noch im Obergeschoß vorhanden, was eine Wohnraumfläche von rund 145 m<sup>2</sup> ergibt!

Wie Sie an den Bildern erkennen können, entspricht auch die Ausstattung des gesamten Hauses, vor allem auch in der Küche, den aktuellen Gewohnheiten. Ein Highlight stellt fernab des Balkons im OG natürlich auch die ebenerdig, gen Süden angebrachten Terrasse dar, die vom beheizbaren Pool, nebst Außendusche mehr als nur umrahmt wird. Gleiches gilt aber auch für den imposanten Keller, der nicht nur mit einer einzigartigen Kombination an moderner Technik, und traditioneller Ausführung dank der Inhaber glänzt, sondern nochmals viel Raum für guten Wein und vieles mehr zur Verfügung stellt.

Wir würden uns sehr freuen, mit diesem Landsitz die künftigen Eigentümer glücklich machen zu können! Die bereits beschriebenen einzigartigen Eigenschaften würden Ihnen sicherlich tolle Wochenenden und/oder eine wunderbaren Lebensabend am Eingang zur Wachau, ermöglichen!

Da die Fülle an Räumen via Bilder nur schwer darstellbar ist, dürfen wir Sie ersuchen, folgende Ansichtshilfen abzurufen:

virtueller Rundgang: <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/5prg7/de>

Präsentationsvideo: <https://youtu.be/8JTeSdyox0>

Kurz-/Teaservideo: <https://youtu.be/xBvGFwKFAns>

Peter Fellhofer und Reinhard Lembacher freuen sich sehr über Ihr Interesse, und ersuchen um schriftliche Kontaktaufnahme, um Sie mit Exposé und vor allem einem persönlichen Gespräch rasch mit allen relevanten Informationen versorgen zu können!



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2002
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	3 x Open, Garage

### AREAS

Living Area	145,00 sqm
Base Area	354,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	30.06.2019
Valid until	29.06.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,00
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1
Balconies	1

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

Unit Buy Price	585.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**TOTAL**

Total buy price	585.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger und sehr guter Wohnlage in Emmersdorf an der Donau, wenige Kilometer von Melk entfernt.

Emmersdorf ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Emmersdorf bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. In Emmersdorf in der Wachau sind ein Frisör, ein Gasthaus sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und diverse weiterführende Schulen sowie ein Nahversorger und vielen mehr vorhanden. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Melk bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung, welche auch direkt im Ort vorhanden ist. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau sowie über die Westautobahn.

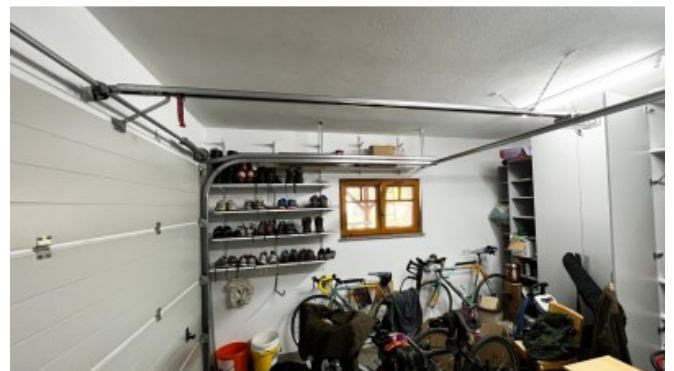


GALLERY



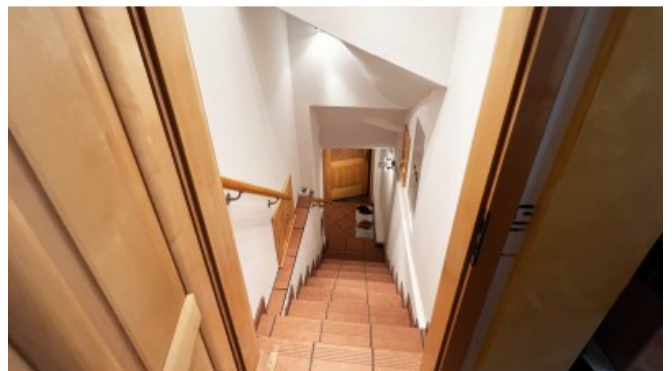
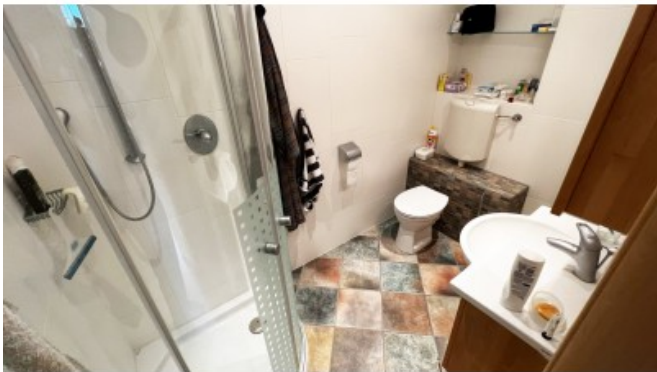


















LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[Plan EG](#)

[Plan DG](#)

[Plan KG](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Virtueller RUNDGANG](#)

[Erklärvideo](#)

[Teaser 42 sek](#)

[Wachau Inside](#)

[Stift Melk](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte RL](#)

[Weitere Objekte PF](#)

