



#0001009169

## Kurz vor der Fertigstellung: Doppelhaushälfte in Melk samt Garten, LWP und PV-Anlage!

3390 Melk



Kaufpreis: 468.000,00 €

Wohnfläche: 141,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Der Traum vom Hausbau wurde leider nicht leichter in den letzten Jahren, und auch die Suche nach innovativen Alternativen endete meist bei sehr ähnlich gestalteten Reihenhäuser in Randlagen.

Bei diesem Objekt wiederum, können wir Ihnen eine ideal ausgerichtete, und effizient vom Baumeistern in der Region geplante und umgesetzte Doppelhaushälfte anbieten, die in exklusiver Siedlungslage in MELK gelegen, mit folgenden Eigenschaften aufwartet:

- Wohnnutzfläche über 141 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse gen Eigengarten
- Lage im Siedlungsgebiet Sonnenweg-Pielachberg (Widmung Bauland Wohnen)
- völlig neu gebautes Gebäude mit Luft-Wärmepumpe von Viessmann,
- Photovoltaikanlage von Huawei & BWT-Enthärtungsanlage
- Fenstern aus Kunststoff-Aluminium mit 3-fach-Verglasung, Rolläden u.v.m.
- sämtliche Anschlüsse vorhanden - EVN, Tel, Kanal, Ortswasser
- kaum Betriebskosten dank Eigenversorgung der Heizung via PV und sehr hoher Energieeffizienz - siehe Energiekennzahlen
- Angebotspreis belagsfertig (wie auf Bildern aktuell), optional auch schlüsselfertig (Böden, Fliesen, Türen etc.) erhältlich
- Parkplatz vor dem Haus im eigenen Carport
- Möglichkeit sämtlicher individuell gewünschter Anpassungen in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer

Bewusst nicht verbaut wurde bereits eine Küche, da diese ja Ihrem Geschmack entsprechen sollte. Dank der Siedlungslage (20 km/h-Zone) und der modernen Fenster, ist hier keinerlei Lärmbelästigung zu erwarten - Hauptverkehrswege und Autobahn befinden sich in großer Entfernung.



**Maklerservice & Bewertung**

Da das Haus erst in Kürze fertiggestellt wird (Isolierung, PV-Anlage, Malarbeiten etc.) dürfen wir Sie einladen, sich unter den Links via Video den aktuellen "Baustellenreport" anzusehen! Wir hoffen die aktuellen Bilder geben nebst den Visualisierungen, einen guten Eindruck wieder!

Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre ausschließlich SCHRIFTLICHE ANFRAGE - bitte Ihre Daten inklusive aktueller Adresse angeben - auf deren Basis wir Ihnen noch weitere Informationen zusenden dürfen, um in weiterer Folge, eine Besichtigung vor Ort zu vereinbaren!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2024
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	400,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	27,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	250,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,54
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

**MERKMALE**

Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne
Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette	Zustand	Erstbezug
Erschließung	Teilerschlossen	Lage	Süd
Ausblick	Aussichtslage	Gebiet	Siedlungslage
Sonderausstattung	Rolladen		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	468.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### LAUFENDE KOSTEN

---

Betriebskosten	165,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Monatliche Kosten	165,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	468.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---

### WEITERE KOSTEN

---

Aufpreis SCHLÜSSELFERTIG	22.800,00 € inkl. USt.
--------------------------	------------------------

(Einmalig)

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Das weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte MELK liegt an der Donau, am westlichen Beginn der Wachau, und beeindruckt mit dem Barockstift Melk und seiner pittoresken Altstadt! Dank vielen Wirtschaftsbetrieben und dem Status als Bezirkshauptstadt, erfreut man sich enormen Zuzugs was auch auf der vollständig vor Ort befindlichen Infrastruktur beruht!

Ob in den Bereichen Schulen, Bildung, Wirtschaft, Einkauf oder auch in Bezug auf Erreichbarkeit dank Lage an A1 und Westbahn, sind hier kaum Bedürfnissgrenzen gesetzt. Zu diesen zählt auch der nahe Donauradweg oder der kurze Weg in die Wachau, wie auch das nahe Waldviertel!

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Walter Kapral
- < 500m: Dr. Ursula Krenn-Wesecky
- < 500m: Landesklinikum Melk

### Einkauf

- < 500m: Hofer
- < 500m: Haubis
- < 500m: Josef Schuberth & Söhne
- < 500m: INTERSPORT Melk

### Verkehrsanbindung

- < 500m: Krankenhaus Melk

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Wachaubad Melk





< 500m: Clever-Fit Melk

#### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Melk, Bischöfliches Seminar II

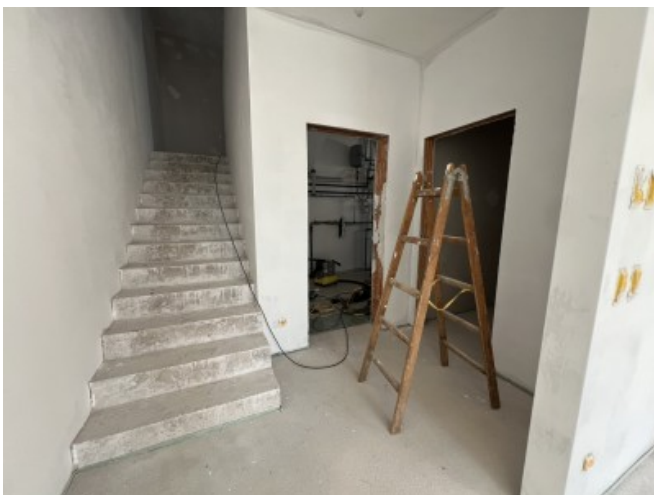
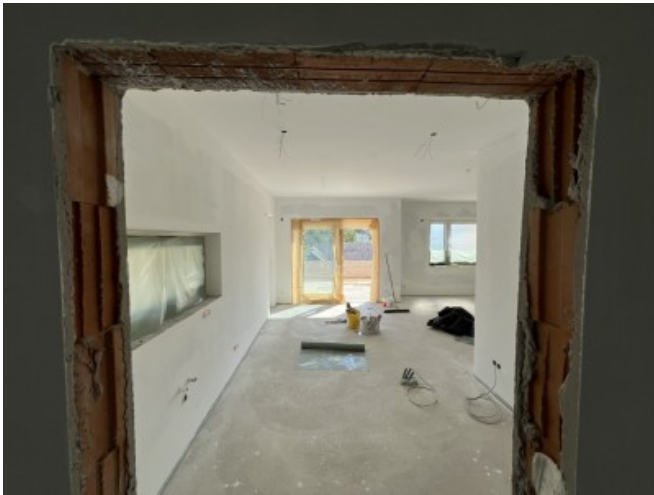
< 1km: Musik Mittelschule Melk

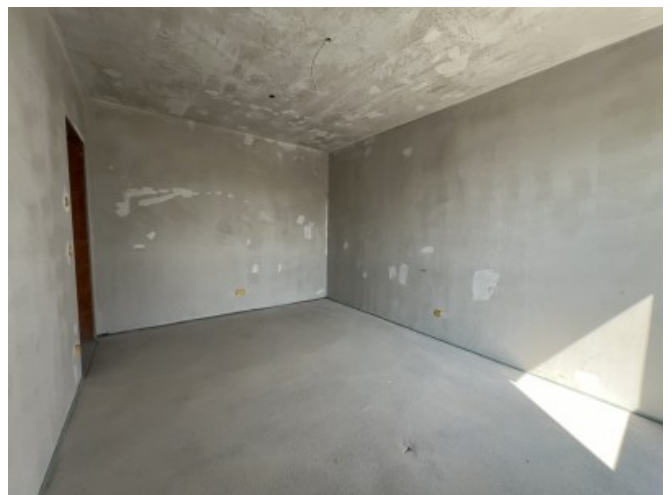


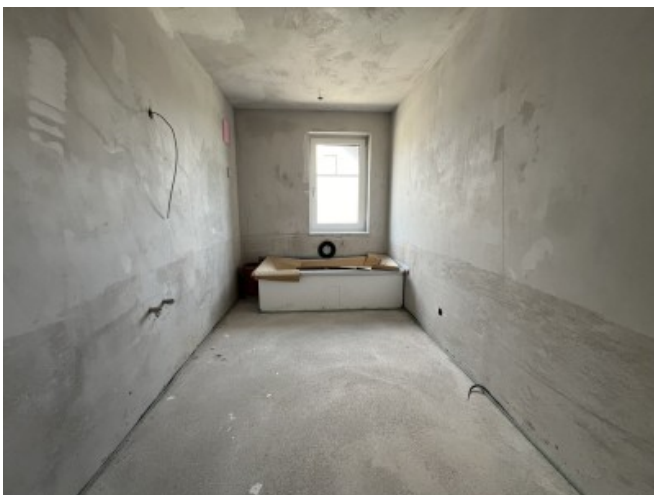
### GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss OG](#)

[Grundriss UG](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Melk](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

