



#0001009169

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

3390 Melk



Purchase price: 468.000,00 €

Living Area: 141,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2024
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Carport

### AREAS

Living Area	141,00 sqm
Total Area	400,00 sqm
Base Area	80,00 sqm
Terrace Area	27,00 sqm
Garden Area	250,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

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

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1

**FEATURES**

Floor	Parquet, Flagstone	Construction	Massive Construction
Furnished	Unfurnished	Sanitation	Show, Bathroom Window, Bathtub
Additional rooms and areas	Storeroom, Guest Toilet	Condition	First Use
Exploitation	Partly developed	Location	South
View	Distant View	Area	Village Area
Special configuration	Roller Shutter		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	468.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	165,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	165,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	468.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

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

---

### ADDITIONAL COSTS

---

Aufpreis SCHLÜSSELFERTIG	22.800,00 € incl. VAT
--------------------------	-----------------------

(Once)

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Health

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

### Shopping

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

### Transport

- < 500m: Krankenhaus Melk

### Recreation

- < 500m: Wachaubad Melk





< 500m: Clever-Fit Melk

#### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Melk, Bischöfliches Seminar II

< 1km: Musik Mittelschule Melk

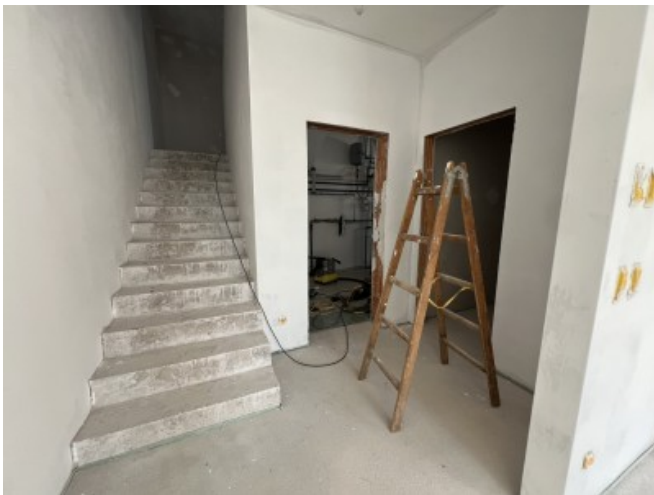
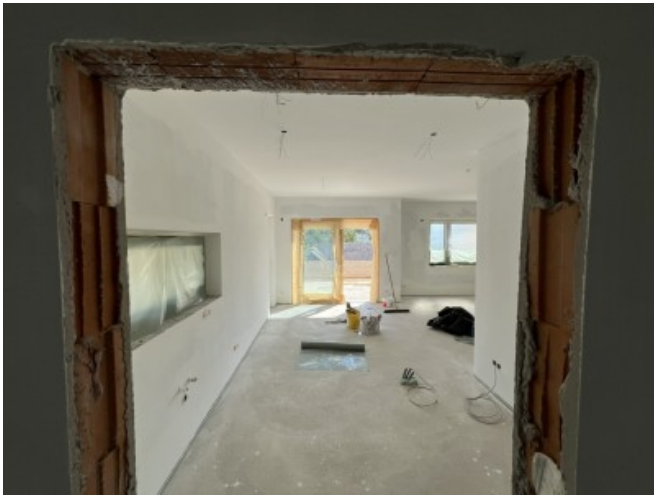


### GALLERY

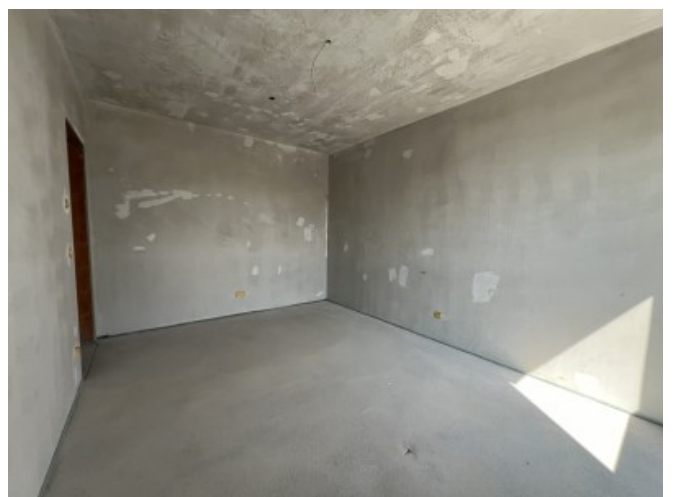
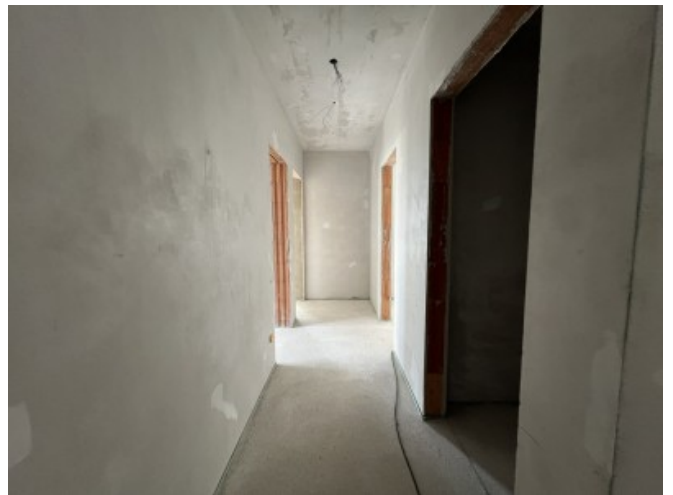


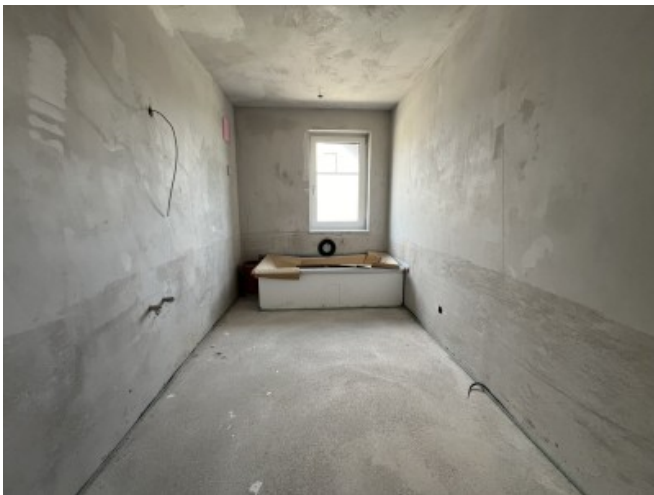












LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[OG Melk](#)

[UG Melk](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Melk](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

