ZINSVILLA MIT ENTWICKLUNGSPOTENTZIAL - RENDITOBJEKT

Objektnummer: 6991

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	476,47 m²
Nutzfläche:	476,47 m²
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	14
Garten:	392,24 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48

Provisionsangabe:

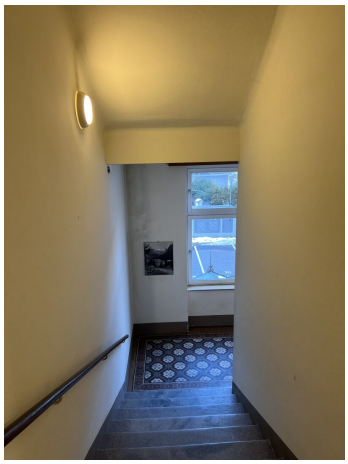
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370



Objektbeschreibung

Das gesamte Grundstück umfasst insgesamt 1260 m2 und ist mitten in der Stadt Melk gelegen, mit herrlichem Blick auf die Altstadt und das Stift Melk.

Über eine im öffentlichen Gut befindliche Zufahrtsstraße (Sackgasse), die nur wenige weitere Gebäude erschließt, gelangt man direkt auf das große und ebene Grundstück. Hier befinden sich derzeit 14 Parkplätze und Gartenflächen. Ebenso gelangt man direkt über eine denkmalgeschützte Stiege in wenigen Gehminuten direkt zum Hauptplatz von Melk. Gegenüber Richtung Süden genießt man den Ausblick direkt ins Grüne des angrenzenden Stadtparks:

Bestehend aus einem umfangreich trockengelegten Vollkeller und zwei großzügigen Wohngeschossen wird das Haus von einem ausbaufähigen Walmdach gekrönt.

Im derzeitigen Zustand verfügt die Villa über 4 Wohnungen bzw. Büros/Praxen mit jeweils 115m² - 128m² WNFL. Eine Einheit ist derzeit unbefristet vermietet.

Weiters befinden sich auf dem Grundstück 14 KFZ Stellplätze, sodass sich das Anwesen ausgezeichnet für eine gewerbliche Vermietung mit Kundenfrequenz eignet.

4 Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert, 10 weitere können erworben werden, KP pro Stellplatz 15.000,--.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Objekt und Grundstück zu entwickeln. Ein Zubau mit einer Nutzfläche von 350m² ist noch nicht genehmigt aber möglich. Es liegt eine Parifizierung für die bestehenden 4 Wohnungen vor.

Das Nutzwertgutachten sieht folgende Einheiten vor:

13 KFZ-Stellplätze (ein weiterer ist vorhanden und soll bewilligt werden)

2 Lager mit Rohdachbodenanteil

3 Lagerräume

3 Wohnungen mit Gartenanteil

1 Wohnung ohne Gartenanteil

Nutzbare Flächen insgesamt:

Keller: ca. 225,80 m2

Wohnungen: 476,47 m2

Dachboden: 266,37 m2

Gartenanteile: 392,24 m2

Die Villa ist über ein zentrales Stiegenhaus begehbar. Der Innenbereich befindet sich in einem guten Zustand und vieles aus vergangener Zeit ist noch erhalten, wie z.B. ein toskanisches

Gebälk im Flur, vertäfelte Türen, Parkettböden u.v.m. Für beide Wohneinheiten im EG ist je ein direkter Ausgang in den zugeordneten Garten bzw. Terrassenflächen bewilligt und in eine zukünftige Nutzung eingeplant, um so exklusive und einzigartige Wohneinheiten zu schaffen.

Das Kellergeschoss ist gut mit Tageslicht versorgt und trockengelegt. Eine Nutzung als Wohnkeller, Fitnesskeller etc. wäre mit ergänzenden Baumaßnahmen gut möglich. Der allgemeine Zustand der Villa kann als gut bezeichnet werden. Der Zustand ist dem Baujahr entsprechend.

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der

Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap