# Stilvolle Doppelhäuser mit allem was Ihr Herz begehrt// Wohnen Nahe dem berühmten Stift Melk.

**Objektnummer: 6352/1594**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

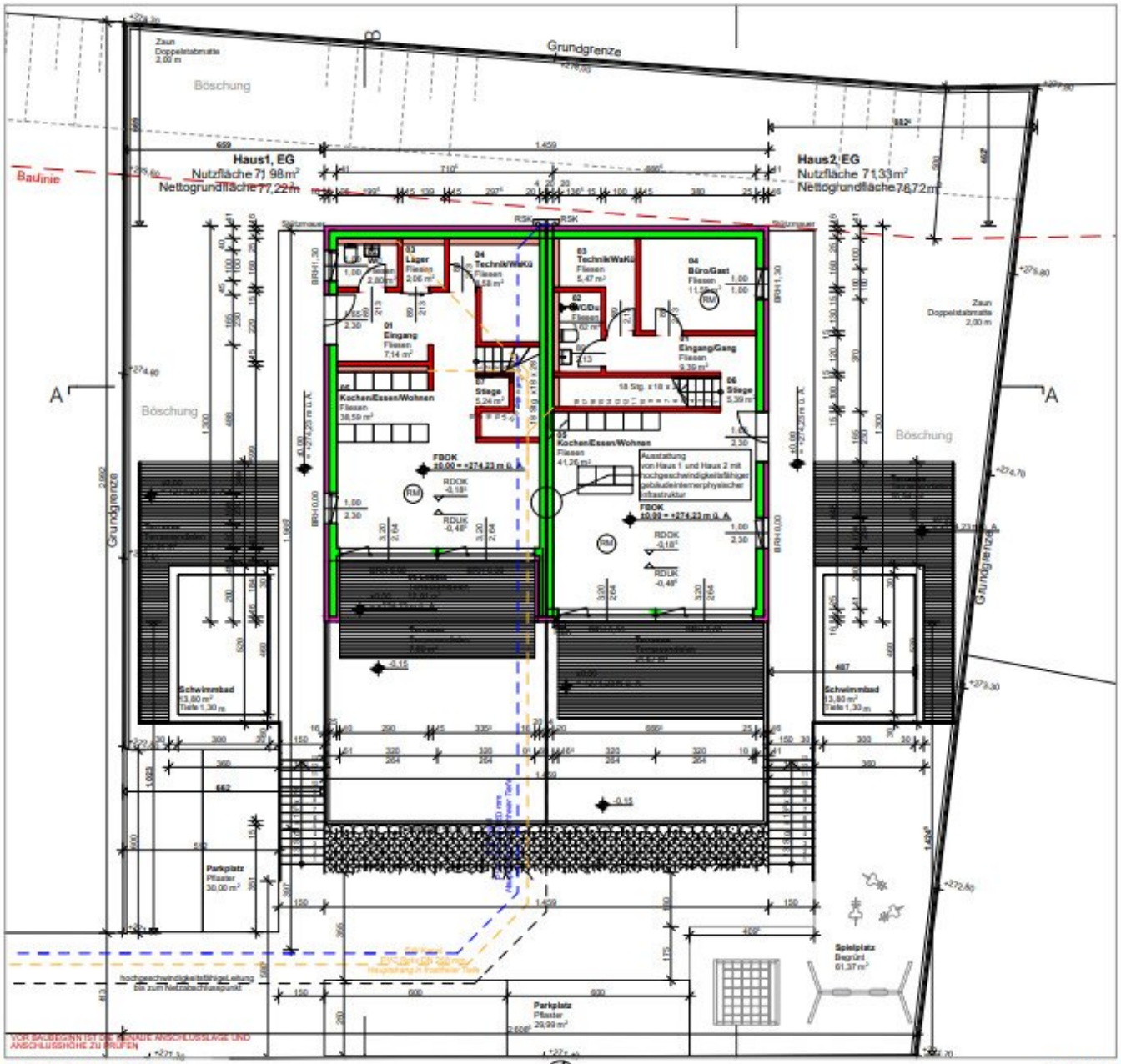
| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3390 Melk |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 151,07 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 465.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

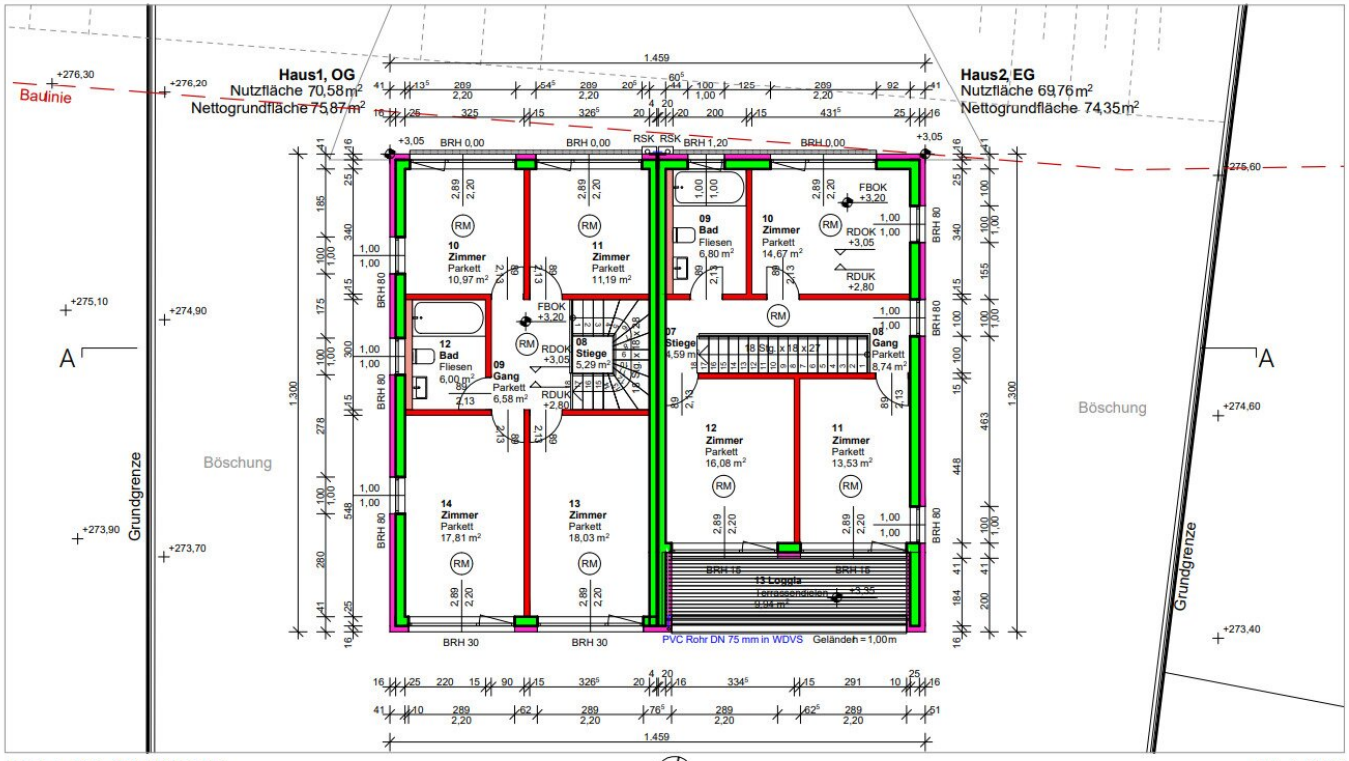
## Ihr Ansprechpartner

**AURELIUM REAL ESTATE**

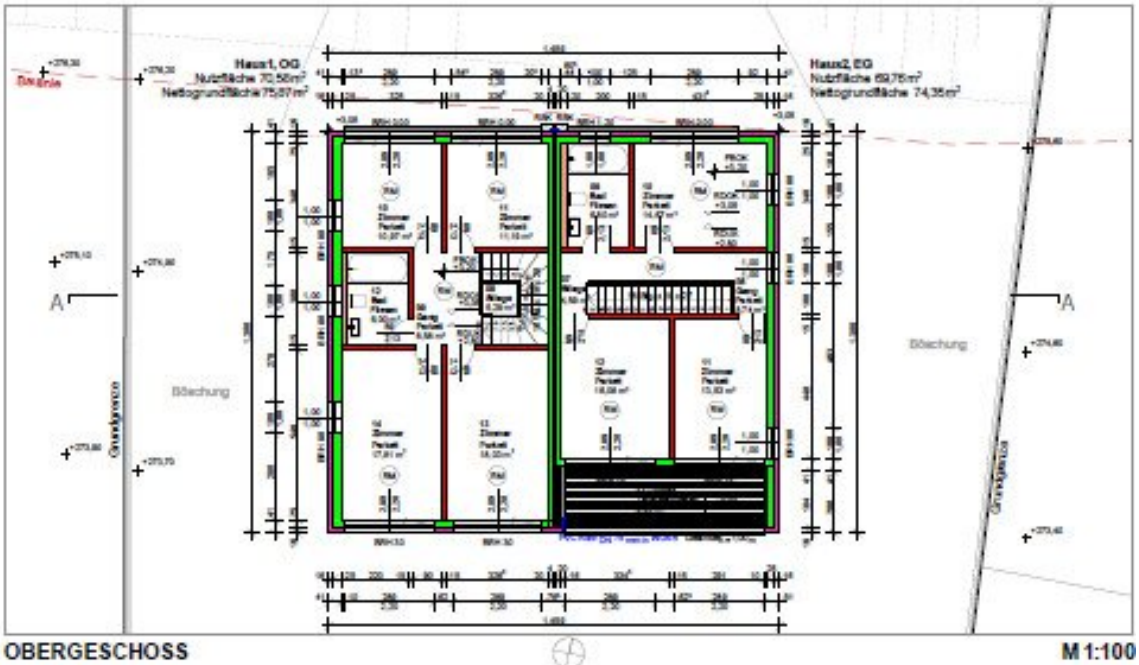
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien



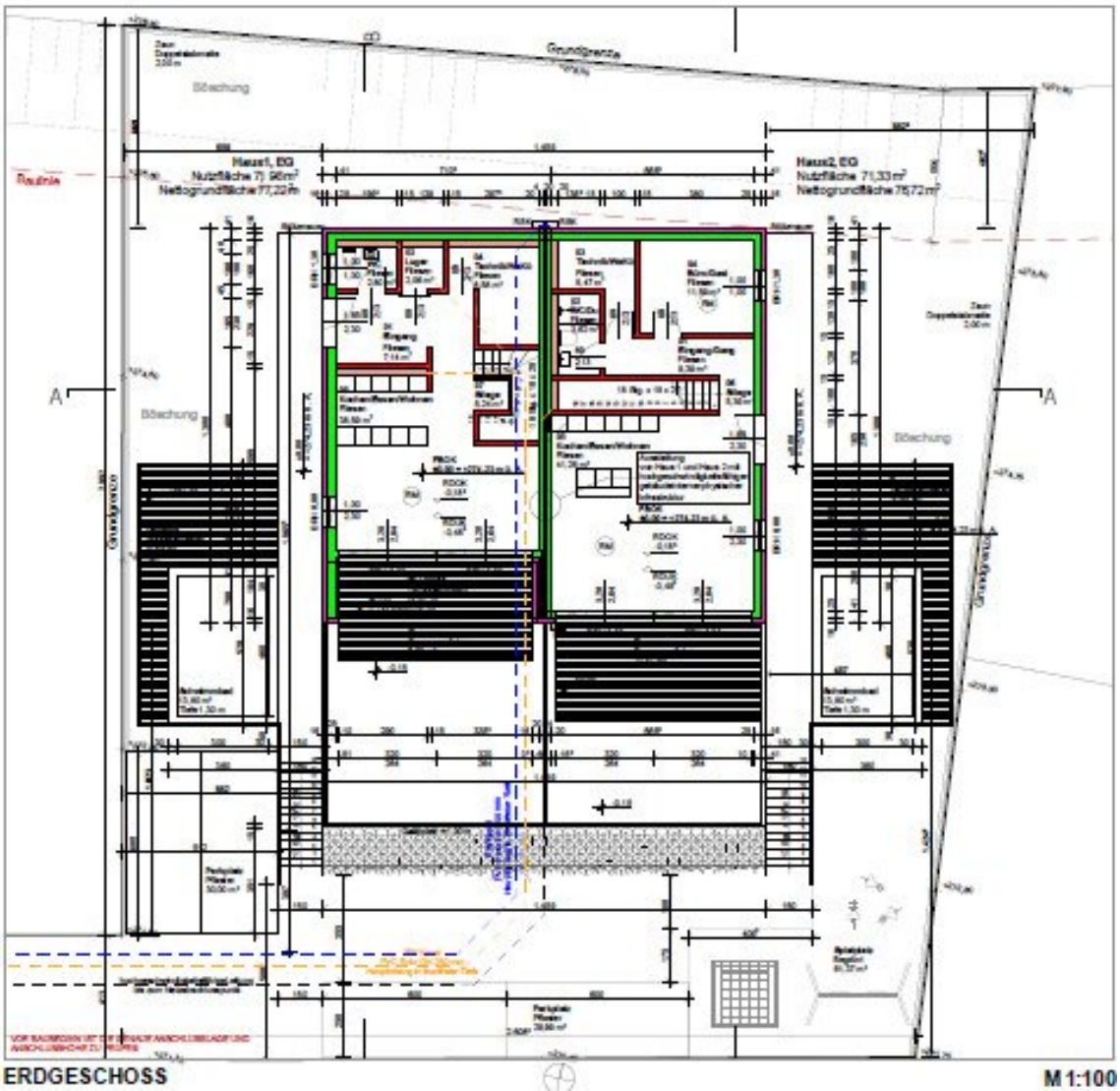

**ERDGESCHOSS** **M 1:100**




**OBERGESCHOSS** **M 1:100**




**OBERGESCHOSS** **M 1:100**




**ERDGESCHOSS** **M 1:100**

# Objektbeschreibung

**Willkommen in der bezaubernden Gemeinde Melk, wo Luxus & Eleganz auf Naturverbundenheit trifft präsentiert sich Ihr Traumhaus inmitten eines erfüllenden Wohnambientes!**

Die frisch erbaute Wohnhausanlage besteht aus zwei Doppelhäusern mit gesamt vier stilvollen Wohneinheiten. Hier trifft Kultur und Geschichte auf eine malerische Landschaft umgeben von idyllischer Ruhe. Wo das Leben in seiner Vollkommenheit möglich ist befindet sich das Wohnprojekt vor den Toren des Weltkulturerbes Wachau.

Darüber thront das weltberühmte Benediktinerstift Melk und im Herzen der Stadt findet man die pure Lebensfreude vor. Das gut durchdachte Raumkonzept mit ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen rundet all Ihre Bedürfnisse für ein entspanntes und vor allem erfüllendes Familienleben perfekt ab.

**Highlights auf einen Blick:**

+ Nutzfläche ca. 151,07m²

+ Großzügiger Eigengarten und zwei Terrassen

+ Inklusive zwei PKW - Stellplätzen

+ Moderne Deckenheizung und Kühlung

+ Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräte

+ Zeitloses Design in gedämmter Modulbauweise

+ Zahlreiche Glaselemente für einen offenen Wohnflair

**Erdgeschoss:**

Sie betreten die Immobilie und finden sich im Vorraum von wo aus zentral begehbar ein praktisches Gästezimmer/ Büro, ein Badezimmer mit Toilette, Waschtisch und Dusche folgt. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- Essbereich mit offen angelegter Einbauküche und Kochinsel. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die herrliche Terrasse, welche zum Teil auch überdacht ist. Das idyllische Gartenparadies mit zusätzlicher Terrasse

und Vorbereitung für einen Swimmingpool bietet den perfekten Ort für erholsame Stunden mit all Ihren Liebsten.

**Obergeschoss:**

Oben angekommen folgt das zusätzliche Tageslichtbadezimmer ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilette. Weiters bietet die Immobilie drei getrennte Zimmer, welche besonders hell und einladend wirken. Besonders für Begeisterung sorgt der atemberaubenden Panorama - Ausblick auf das umliegende Gebirge von der knapp 10m² großen Loggia.

**Kaufpreis schlüsselfertig inkl. Küche: € 465.000, -**

**Lage und Infrastruktur:**

Die Stadt Melk, welche Teil des UNESCO - Weltkulturerbes Wachau ist, liegt am rechten Ufer der Donau und ist ein beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt, Die Stadt St.Pölten und Wien sind bequem durch die Westautobahn A1 in knapp 30 - 60 Minuten zu erreichen. Das Landesklinikum, Tankstellen, Banken, Post und Supermärkte wie Spar und Billa befindet sich nur fünf Minuten mit dem Auto entfernt. Ein Ort zum Wohlfühlen mit sämtlichen Vorzügen von Stadt und Land.

**Sie sind neugierig geworden und an einer Führung durch diese traumhafte Immobilie Interessiert? Dann vereinbaren sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unverbindlich unter: 0680 5046 272**

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap