Moderne Architektur und stilvolle Eleganz, vereint in einer einzigartigen Wohnimmobilie mitten in der Natur.

Objektnummer: 6352/1595

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	162,45 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	345,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

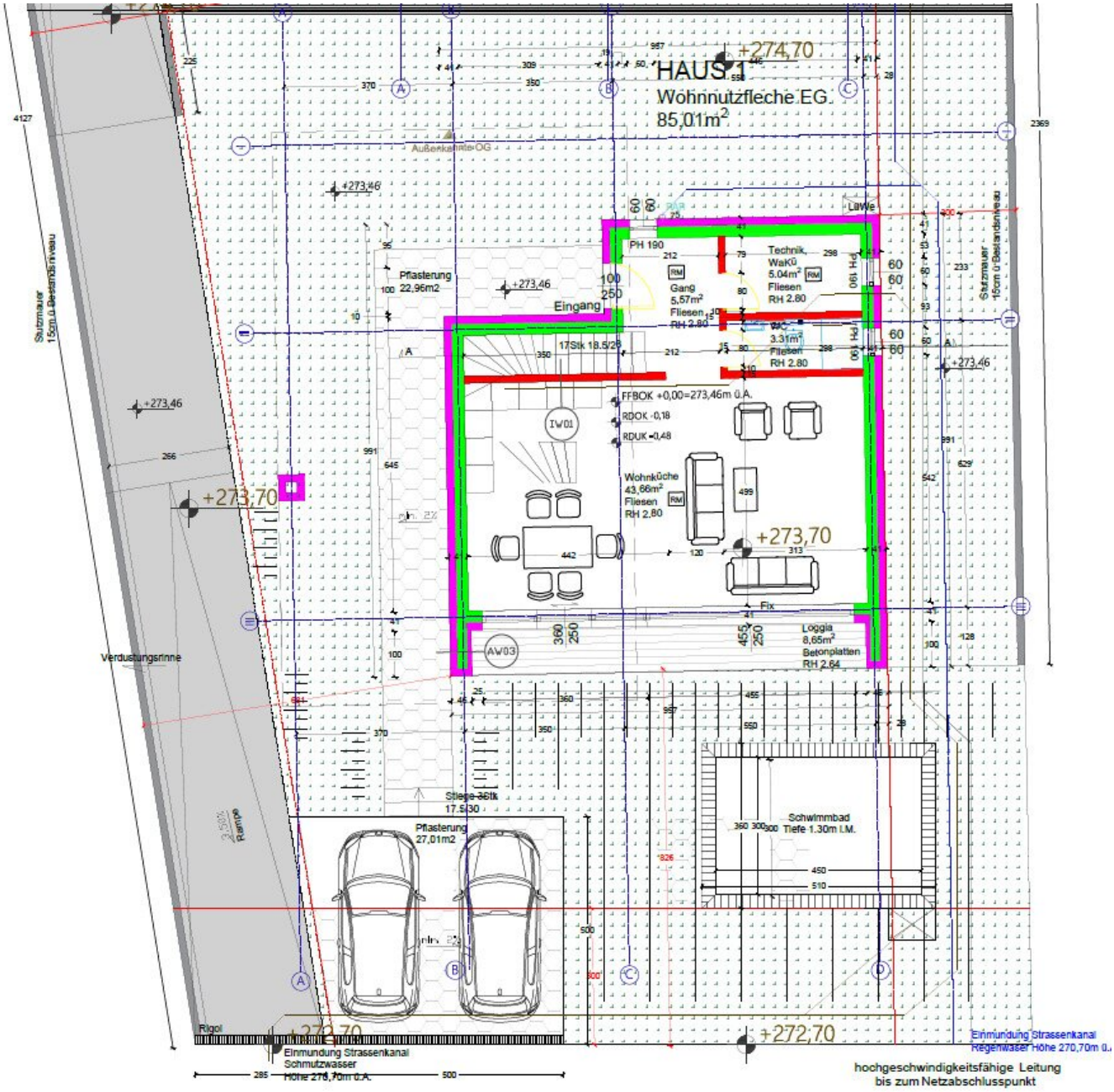
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

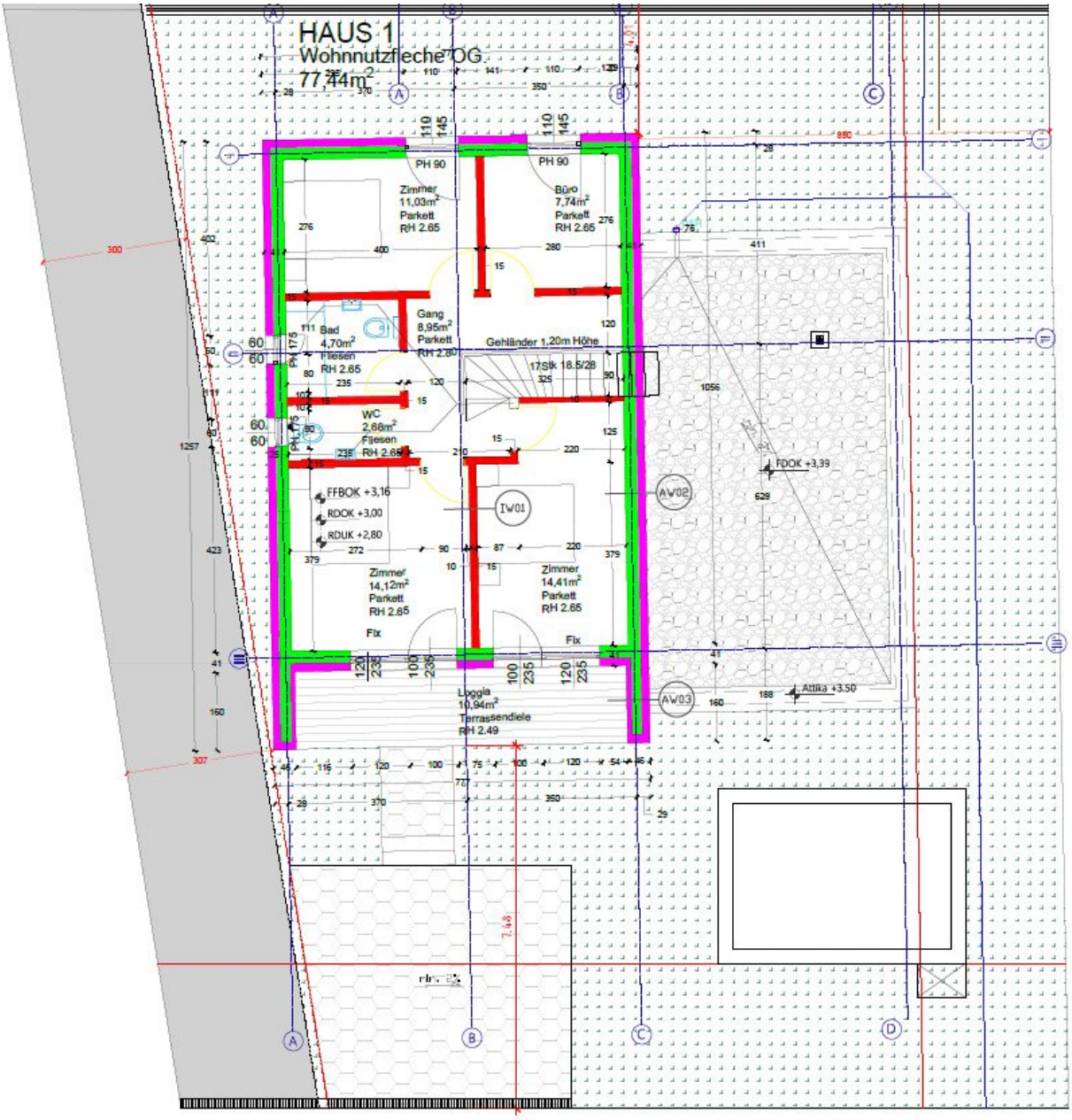
Ihr Ansprechpartner

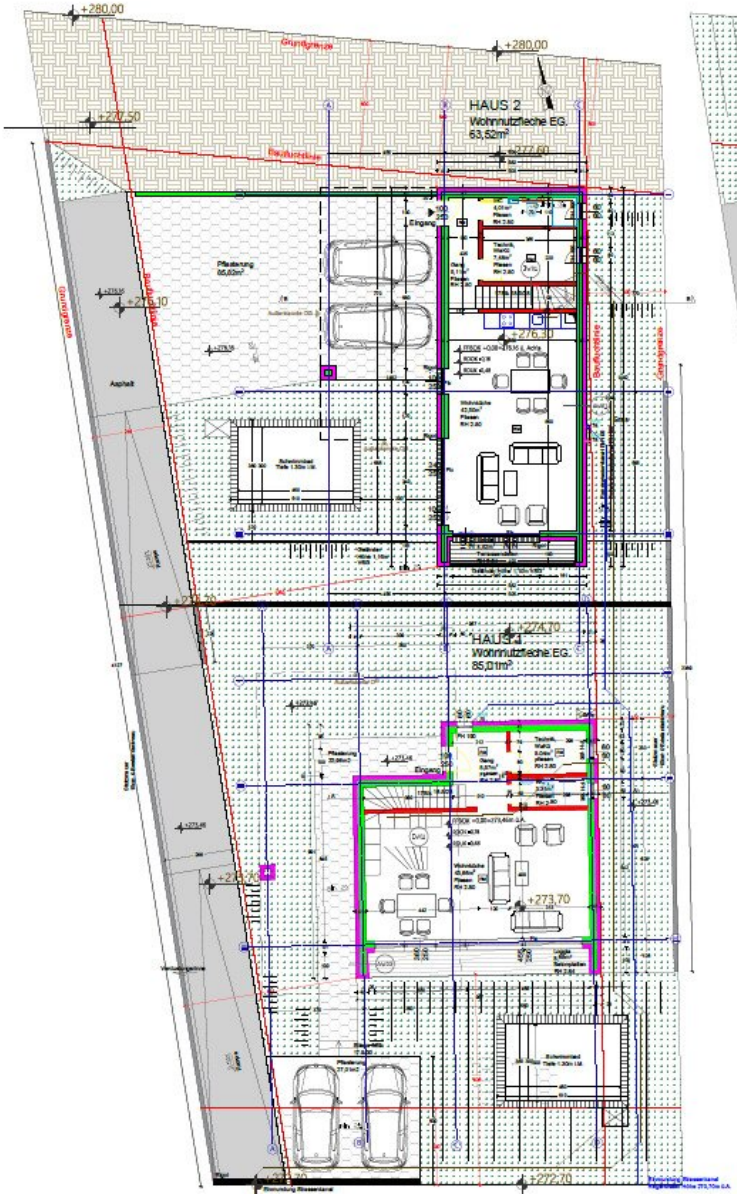
RELIUM REAL EST

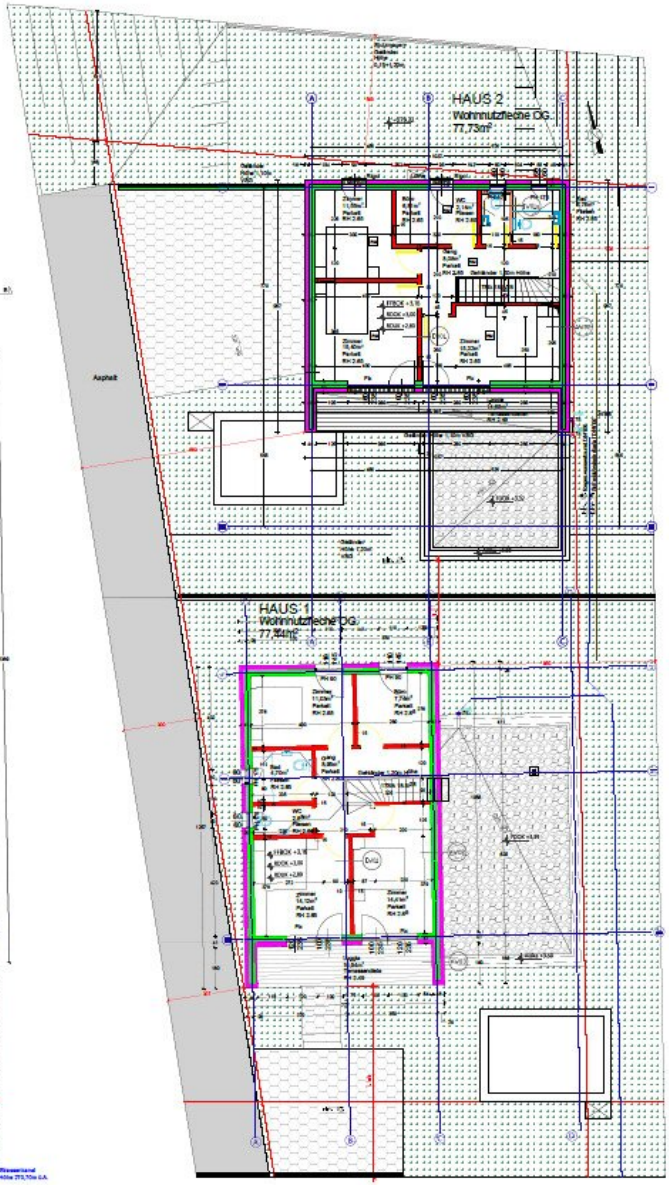
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien


HAUS 1
Wohnnutzfleche EG.
85,01m²
+274,70
Außenkante OG
+273,46
Pflasterung
22,96m2
Eingang
17Stk 18.5/28
PH 190
Technik,
WaKü
5.04m²
Fliesen
RH 2.80
Gang
5,57m²
Fliesen
RH 2.80
WC
3.31m²
Fliesen
RH 2.80
FFBOK +0,00=273,46m ü.A.
RDOK -0,18
RDUK -0,48
IW01
Wohnküche
43,66m²
Fliesen
RH 2.80
+273,70
Fix
AW03
Loggia
8,65m²
Betonplatten
RH 2.64
Stützmauer
15cm ü Geländeniveau
Stützmauer
15cm ü Geländeniveau
Verdustungsrinne
Rampe
Stiege 36Stk
17.5/30
Pflasterung
27,01m2
Schwimmbad
Tiefe 1.30m I.M.
Rigol
+272,70
Einmündung Strassenkanal
Schmutzwasser
Höhe 270,70m ü.A.
Einmündung Strassenkanal
Regenwasser Höhe 270,70m ü.A.
hochgeschwindigkeitsfähige Leitung
bis zum Netzabschlusspunkt


HAUS 1
Wohnnutzfleche OG
77,44m²
PH 90
Zimmer
11,03m²
Parkett
RH 2.65
PH 90
Büro
7,74m²
Parkett
RH 2.65
Gang
8,95m²
Parkett
RH 2.80
Gehländer 1,20m Höhe
17Stk 18.5/28
Bad
4,70m²
Fliesen
RH 2.65
WC
2,68m²
Fliesen
RH 2.65
FFBOK +3,16
RDOK +3,00
RDUK +2,80
IW01
AW02
FDOK +3,39
Zimmer
14,12m²
Parkett
RH 2.65
Zimmer
14,41m²
Parkett
RH 2.65
Fix
Fix
Loggia
10,94m²
Terrassendiele
RH 2.49
AW03
Attika +3.50


HAUS 2
Wohnnutzfläche EG
63,52m²
HAUS 1
Wohnnutzfläche EG
85,01m²
Pflasterung
Asphalt
+280,00
+277,60
+276,30
+274,70
+273,70
+272,70


HAUS 2
Wohnnutzfläche OG
77,73m²
HAUS 1
Wohnnutzfläche OG
77,44m²
Asphalt

Objektbeschreibung

Wo Luxus auf Naturverbundenheit trifft präsentiert sich Ihr neues Traumhaus umgeben von einem erfüllenden Wohnambiente.

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit gesamt ca. **162,45m² Nutzfläche** begeistert besonders durch ein gut durchdachtes Raumkonzept sowie erstklassigen Materialien und vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte. Die sonnige Loggia samt Eigengarten bietet den perfekten Rückzugsort um die zahlreichen Vorzüge des Landlebens zu genießen. Ein weiteres Highlight es der beeindruckend **Gesamtenergieeffizienz - Faktor (A+)** kombiniert mit der lukrativen Modulbauweise, welche für besonders niedrige Energiekosten sorgt.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt mittels moderner Deckenheizung und während der heißen Sommertage sorgt die **eingebaute Kühlfunktion** für ein beharrliches Raumklima. Der hochwertige **Eichenparkettboden** kombiniert mit stilvollen **Großformatfließen** unterstreicht den modernen und freundlichen Charme dieser Immobilie perfekt. Das Herzstück bildet der Wohnsalon mit Zutritt auf die **sonnige Loggia**, welcher durch seine Vielzahl an Glaselementen für eine besonders einladende Atmosphäre sorgt.

Die Aufteilung dieser erstklassigen Immobilie gliedert sich wie folgt:

Aufteilung Erdgeschoss 85,01m²:

> Eingangsbereich mit Technikraum/ Waschküche und Gäste WC

> Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche

> Direkter Zugang auf die sonnige Freifläche mit angrenzendem Gartenparadies

Aufteilung Obergeschoss 77,44m²:

> Vier zentral begehbare Zimmer, zwei davon inkl. Zugang auf die 9m² Loggia mit Weitblick

> Modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und separater Toilette

> Sonnige Freifläche mit umwerfendem Bergblick für erholsame Stunden im Freien

Lage & Infrastruktur:

Die Stadt Melk, welche Teil des UNESCO - Weltkulturerbes Wachau ist, liegt am rechten Ufer der Donau und ist aufgrund einer historischen Altstadt, idyllischer Landschaft und dem Stift Melk ein bekanntes und beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt, Weitere Reiseziele und Aktivitäten z.B. in der 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 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Ein Ort zum Wohlfühlen mit sämtlichen Vorzügen von Stadt und Land.

Kaufpreis schlüsselfertig inkl. Küche: € 519.000, -

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