Zeitlose Architektur und modernste Technik vereint in einer Immobilie der Sonderklasse!

Objektnummer: 6352/1596

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:	144,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	344,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

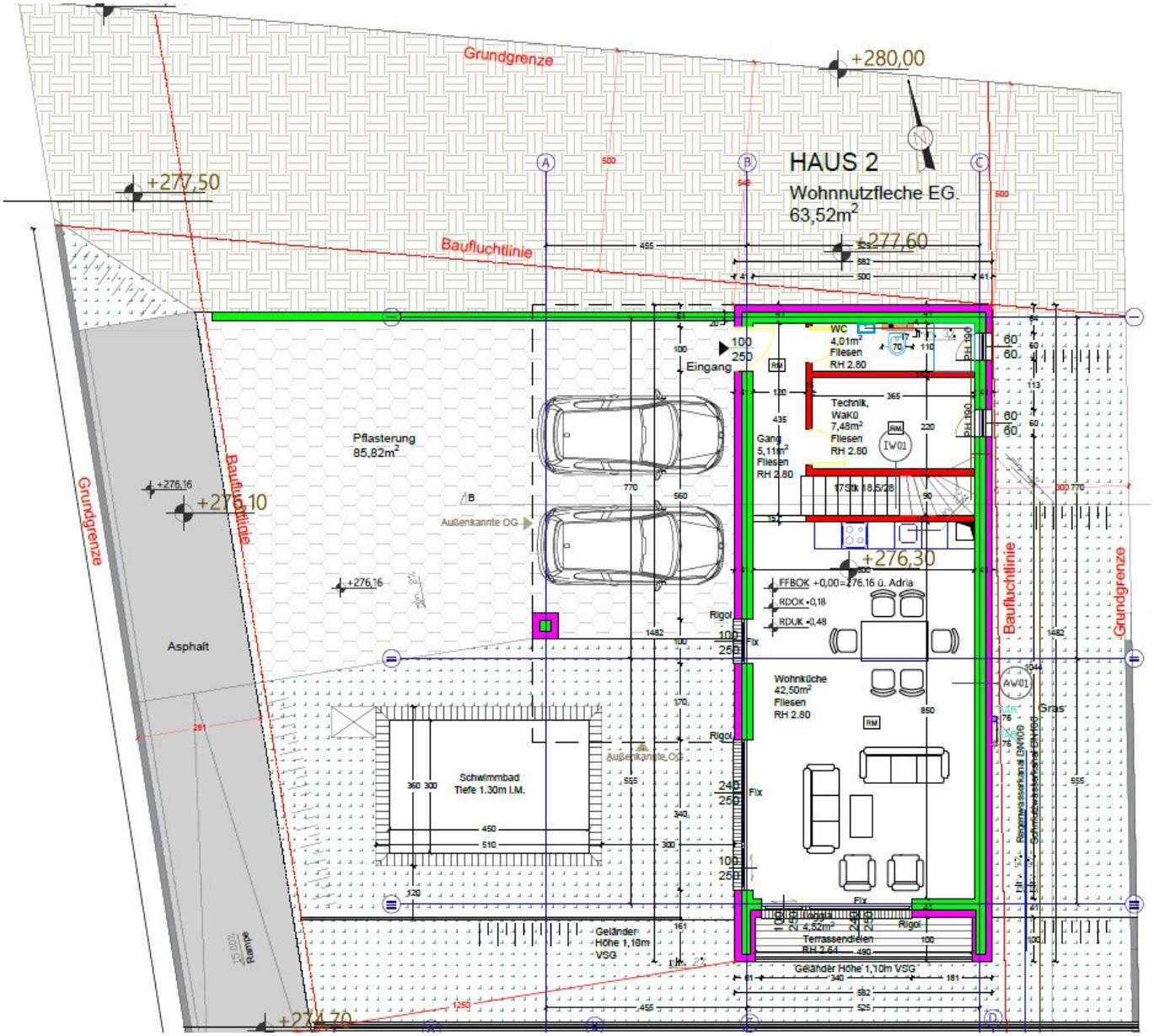
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

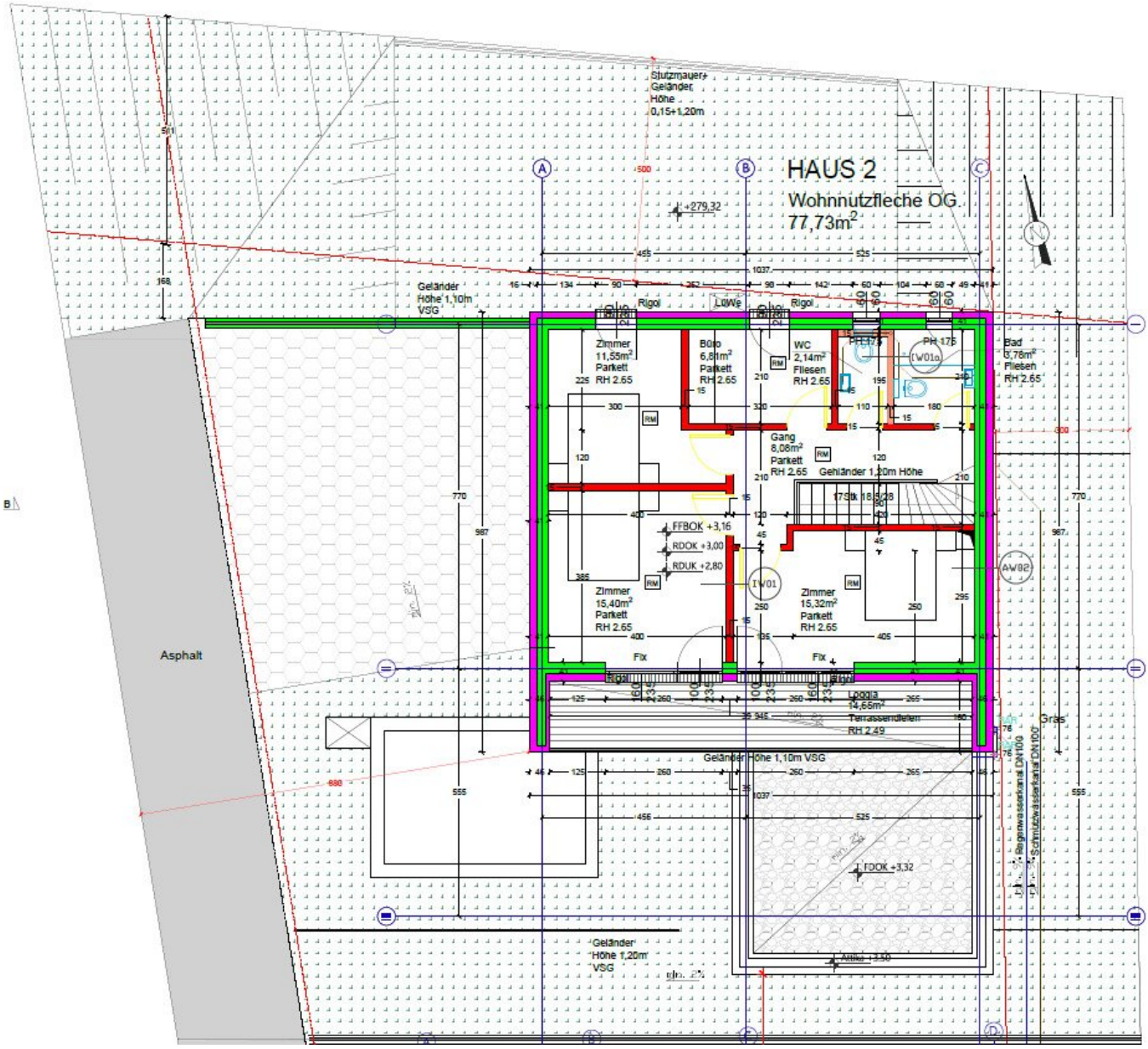
Ihr Ansprechpartner

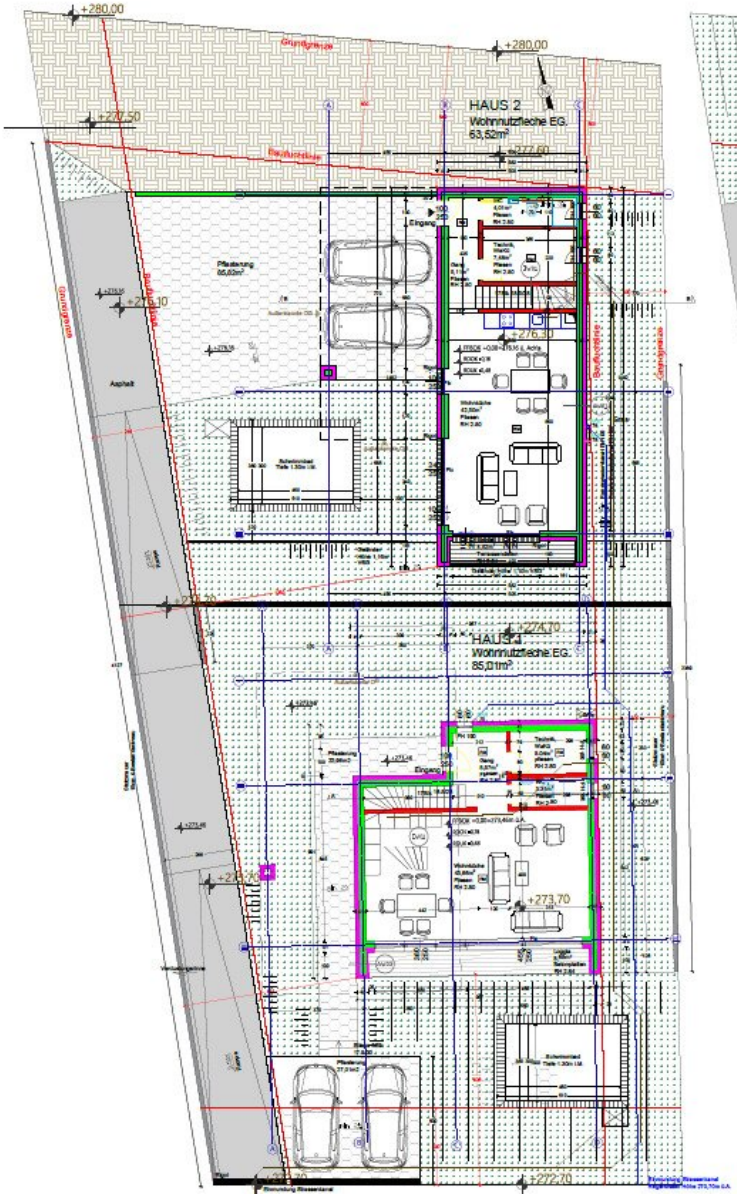
RELIUM REAL EST

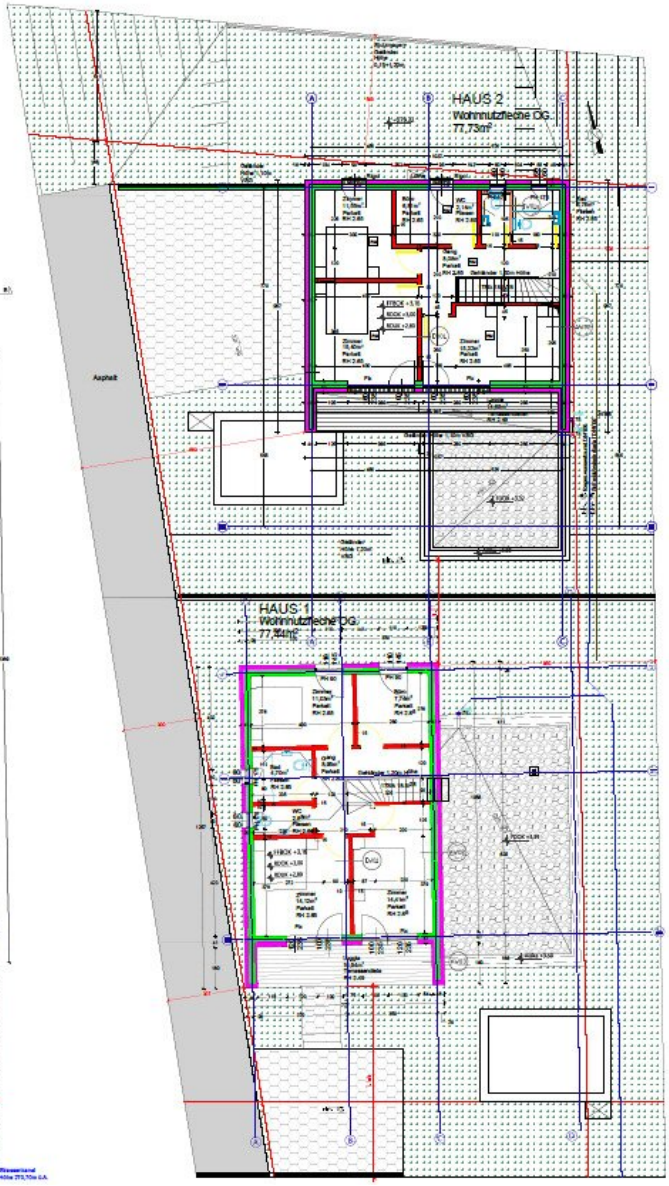
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien


HAUS 2
Wohnnutzfleche EG.
63,52m²
Grundgrenze
Baufluchtlinie
+280,00
+277,50
+277,60
+276,30
+276,16
+276,10
+276,70
Eingang
WC
4,01m²
Fliesen
RH 2.80
Technik,
WaKÜ
7,48m²
Fliesen
RH 2.80
Gang
5,11m²
Fliesen
RH 2.80
Pflasterung
85,82m²
Außenkannte OG
FFBOK +0,00=276.16 ü. Adria
RDOK -0,18
RDUK -0,48
Wohnküche
42,50m²
Fliesen
RH 2.80
Asphalt
Schwimmbad
Tiefe 1.30m l.M.
Gras
Geländer
Höhe 1,10m
VSG
Terrassendielen
RH 2.54
Rigol
Fix


HAUS 2
Wohnnutzfleche OG.
77,73m²
Stutzmauer+
Geländer
Höhe
0,15+1,20m
+279,32
Geländer
Höhe 1,10m
VSG
Rigol
LüWe
Zimmer
11,55m²
Parkett
RH 2.65
Büro
6,81m²
Parkett
RH 2.65
WC
2,14m²
Fliesen
RH 2.65
PH 175
IW01a
Bad
3,78m²
Fliesen
RH 2.65
Gang
8,08m²
Parkett
RH 2.65
Gehländer 1,20m Höhe
17Stk 18/28
FFBOK +3,16
RDOK +3,00
RDUK +2,80
IW01
AW02
Zimmer
15,40m²
Parkett
RH 2.65
Zimmer
15,32m²
Parkett
RH 2.65
Fix
Loggia
14,65m²
Terrassendielen
RH 2,49
Gras
Asphalt
Geländer Höhe 1,10m VSG
TDOK +3,32
Geländer
Höhe 1,20m
VSG
Attika +3,50
Regenwasserkanal DN100
Schmutzwasserkanal DN100


+280,00
+280,00
Grundgrenze
+277,50
Baufluchtlinie
HAUS 2
Wohnnutzfleche EG.
63,52m²
+277,60
Eingang
Pflasterung
85,82m²
+276,10
+276,30
Asphalt
Baufluchtlinie
Grundgrenze
+274,70
HAUS 1
Wohnnutzfleche EG.
85,01m²
Eingang
+273,70
+272,70
Sammlung Rissenland


HAUS 2
Wohnnutzfleche OG.
77,73m²
Asphalt
HAUS 1
Wohnnutzfleche OG.
77,44m²

Objektbeschreibung

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

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. 143,96m² Nutzfläche begeistert besonders durch ein gut durchdachtes Raumkonzept sowie erstklassigen Materialien und vollausgestatteter Einbauküche. Die Loggia und großzügigen 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 Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Fußbodenheizung in beiden Geschoßen und während der heißen Sommertage sorgt die eingebaute Deckenkühlung 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 5m² große Loggia, welcher durch seine Vielzahl an Glaselementen für eine besonders einladende Atmosphäre sorgt.

Aufteilung Erdgeschoss 66,23m²:

> Eingangsbereich mit Technikraum/ Waschküche und Gäste WC

> Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche

> Direkter Zugang auf die sonnige Freifläche mit angrenzendem Gartenparadies

Aufteilung Obergeschoss 77,73m²:

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

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

> Zusätzliche Dachterrasse 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 umgeben von idyllischer Natur 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.

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