

**Am Tor zur Wachau wohnen, wo andere Ferien machen...  
Garten und Donauau vor der Haustür!**



**Objektnummer: 5433**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,91 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Urbanek**

IMMOCENTRAL Immobilitentreuhand GmbH  
Klostergasse 31





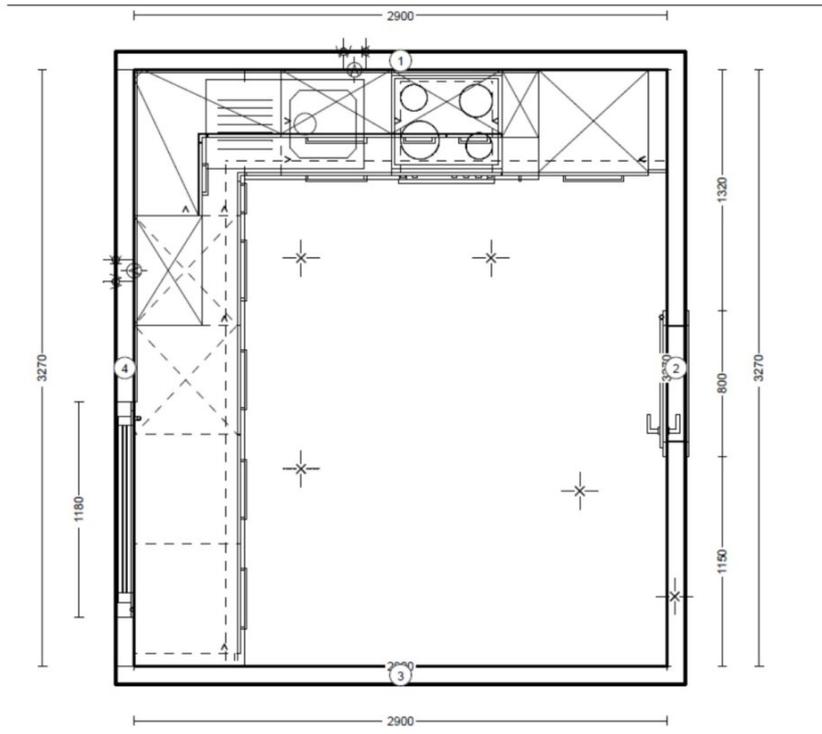












## Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>, befristet auf 5 Jahre zu mieten

Gesamtmiete: € 1.200,-- inkl. BK und USt

Für Heizung werden € 202,-- inkl. USt verrechnet.

Die Wohnung gliedert sich in: geräumiges Vorzimmer, modernes neu gestaltetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Wanne, separate möblierte neue Küche, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und Ausgang auf den SW-seitigen großen Balkon. Etwas erhöht auf einer Wohngalerie befindet sich ein Schlafzimmer mit großzügig begehbarem Schrankraum und ein Kinderzimmer.

Zur Entspannung steht ein großer Garten zur Verfügung,

Ein Direktzugang zur Donau und zum vorbeiführenden Radweg ist vorhanden.

Direkt am Grundstück befindet sich die Parkfläche.

Stockwerkslage/Aufzug: 2 / nein

beziehbar voraussichtlich: nach Vereinbarung

Ausstattung: neues Bad, Parkettboden, neue Komplettküche, offener Kaminofen, großzügiger Balkon, Marmorfliesen, Gartenanteil zur Pflege

Kaution: € 4.000,--

PROVISIONSFREI

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### 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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap