

## **Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse!**



Wohnküche

**Objektnummer: 202/06898**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,46
Gesamtmiete	1.622,85 €
Kaltmiete (netto)	1.158,94 €
Betriebskosten:	316,38 €
USt.:	147,53 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43/2742/35243854

H +43/660/507 90 96

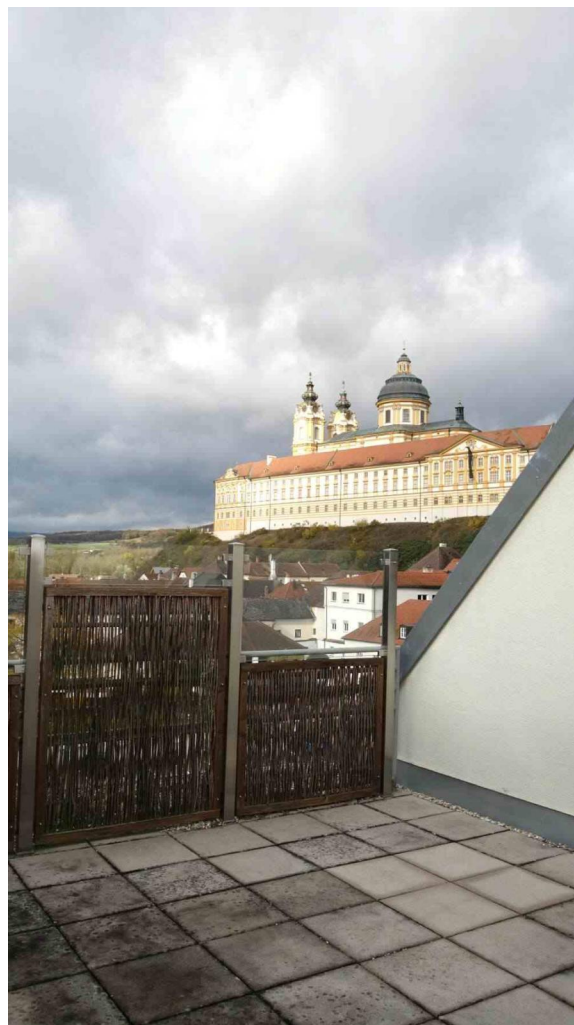
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

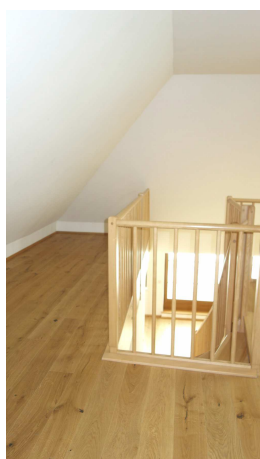








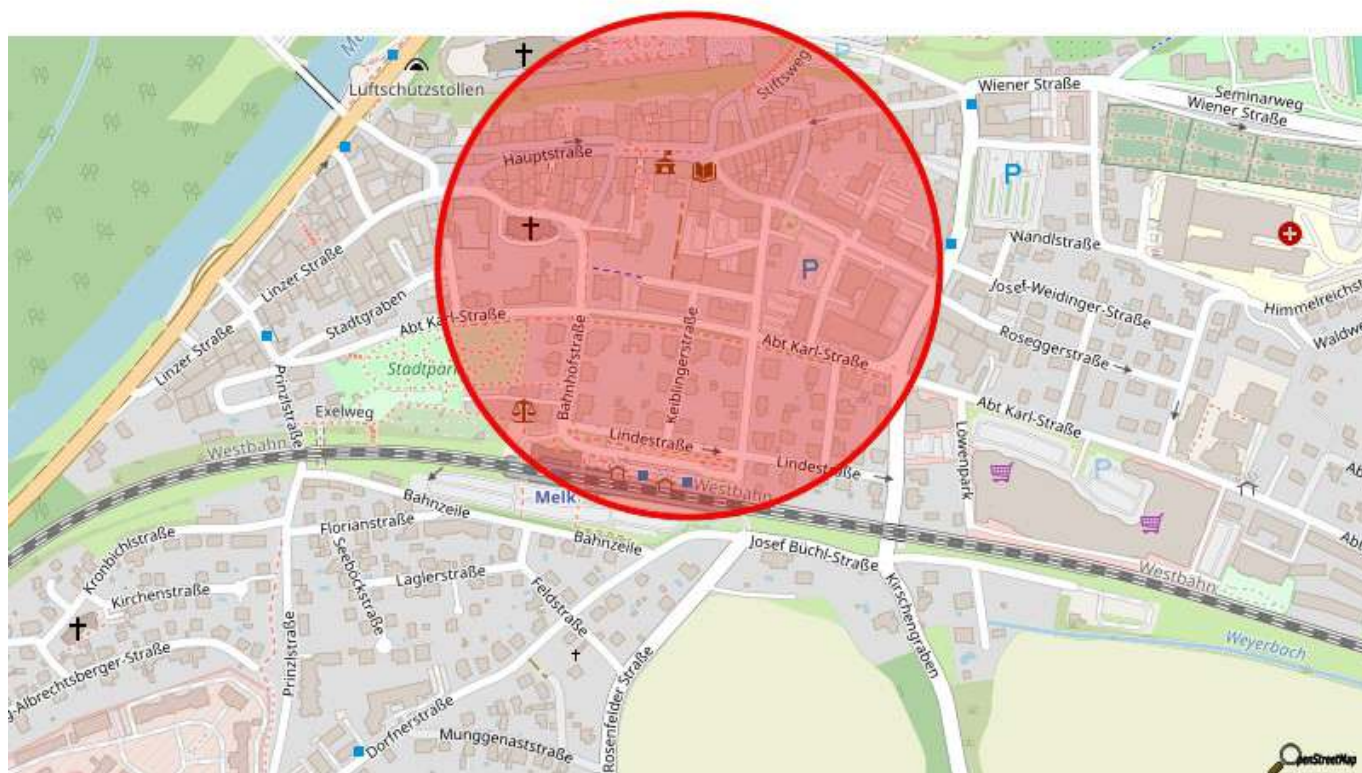












## Objektbeschreibung

### Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, **moderne Raumaufteilung, großzügige Dachterrasse;**

#### DETAILBESCHREIBUNG:

##### Lage:

Das Wohnhaus befindet sich direkt **im Zentrum von Melk**. Besonders erwähnenswert ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wider. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

##### Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 400 Meter von der Wohnung entfernt befindet sich der Zugbahnhof.

##### Beschreibung/Raumprogramm:

Die im Dachgeschoss befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 129,04 m<sup>2</sup>** und gliedert sich in: Vorzimmer, Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Galerie, Badezimmer und WC.

Angesichts der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für zwei bis drei Personen bestens geeignet.

Neben der Wohnung selbst wird dem Mieter auch ein Kellerabteil zur prekaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt.

##### Küche:

Die Küche kann vom Mieter selbst ausgewählt werden; **der Hauseigentümer beteiligt sich mit 3.000,00 € an den Kosten.**

##### Parkmöglichkeit:

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

##### Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung.

##### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 4 - 8 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.



Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 1.622,85 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

**Kaution**, diese muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 45,60 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,64.

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **6898**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.