

## **Melk - entzückendes Einfamilienhaus in der Stadt**



**Objektnummer: 2403**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,55
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH























## Objektbeschreibung

Dieses entzückende Einfamilienhaus in der Stadt, wird verkauft. Das Haus wurde ca.1890 als kleines Einfamilienhaus errichtet. Im Jahr 2004 wurde das Haus, für diese Region, in wiederfindendem Baustil erweitert und für die benötigten Wohnzwecke sehr heimelig adaptiert.

Das Haus hat mit seinen ca.95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, an Gemütlichkeit mit dem Zubau gewonnen und nichts von seiner Ursprünglichkeit verloren. Dieses entzückende Haus bietet 3 Zimmer und Küche mit einem familiären Essplatz.

Zum einen hat das Haus einen unglaublichen Charme, zum anderen wurde in den gegebenen Räumen so viel Platz geschaffen, dass alles verstaut werden kann und praktisch aufgelöst ist. Eine harmonisch perfekte Gradwanderung zwischen Nostalgie, Naturliebe und Neuaufbau.

Am Dachboden, sehr hell, sauber und aufgeräumt, ist der Räuherofen im ursprünglichen Zustand belassen worden.

Im Bad wurde auch an die kühlere Jahreszeit gedacht und dieses mit elektrischer Boden- und Wandheizung ausgestattet.

Das ganze Haus wird elektrisch beheizt.

Es strahlt eine ländliche Stadtwohnliebe aus, die bei näherer Betrachtung so richtig zum Vorschein kommt.

Das Haus ist umgeben von Grünflächen und einer guten Nahversorgung. Das liebevoll gepflegte Grundstück, liegt auf einer ca. 347m<sup>2</sup> großen Baugrundstücksfläche, das Sie herzlich empfängt.

Zu diesem Einfamilienhaus gehört eine Garage, ein Weinkeller, eine überdachte Terrasse im Innenhof, ...

### Preiszusammenstellung Stadthaus Melk

	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche Haus	95	1580	150100
Garage	35	850	29750
Zeitwert Aussenanlage			9000
Bauland	347	182	63154

aufgeschlossen  
Gesamt

252004

Sie sind auf der Suche nach einem Objekt, das einen "natürlichen" Charme verleiht für Sie bietet? In einer sicheren Gegend? In einer nett eingebetteten grünen Umgebung? ....dann rufen Sie uns an!

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap