

Ruhige DG-Wohnung im Zentrum von Melk



Wohnzimmer mit offener Küche.

Objektnummer: 1568

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,18 m²
Nutzfläche:	68,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,83 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	32,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

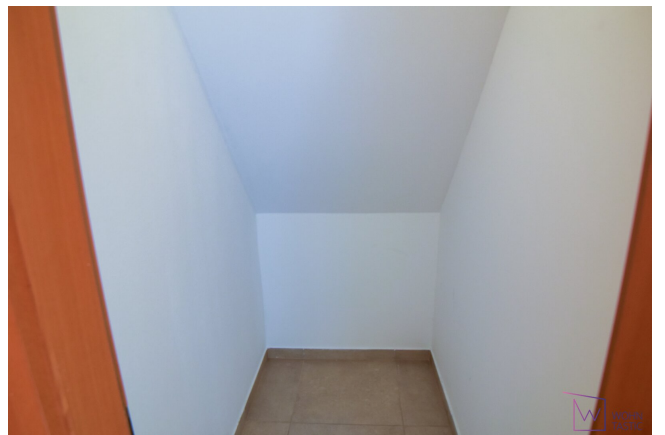
Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH





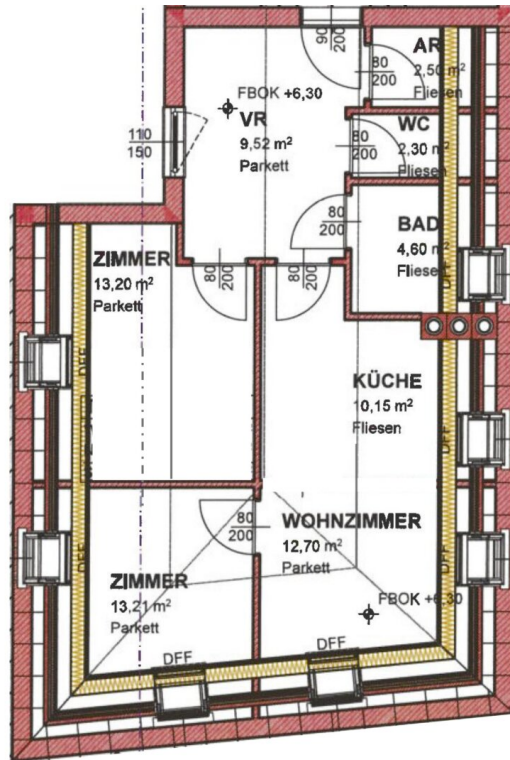














Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit sehr praktischem Grundriss liegt im 2. Stock eines 1996 errichteten Wohnhauses direkt im Ortskern. Im Jahr 2008 wurden weitere Verbesserungen im Haus durchgeführt. Die ca. 68,2 m² große DG-Wohnung wurde erst kürzlich 2024/25 saniert und mit einer neuen Küche ausgestattet. Unmittelbar nach Betreten der hellen Wohnung fällt der große, zentrale Vorraum mit Blick zum Stift auf. Von hier gelangen Sie nicht nur in alle Nebenräume (Bad, WC, Abstellraum), sondern auch in ein ca. 13 m² großes Zimmer und in die komfortable fast 23 m² große Wohnküche. Die Dachschrägen vermitteln ein besonders gemütliches Flair, wie es nur in DG-Wohnungen zu finden ist. Ein drittes Zimmer mit ebenfalls ca. 13 m² rundet das großzügige Platzangebot dieser ruhigen Wohnung ab. Die Ausstattung ist hochwertig und natürlich verfügen alle Velux-Dachflächenfenster über eine wirksame Beschattung.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorzimmer (ca. 9,5 m²)
- Wohnküche (ca. 22,9 m²)
- Zimmer 2 (ca. 13,2 m²)
- Zimmer 3 (ca. 13,2 m²)
- Badezimmer mit moderner Dusche, Waschtisch & Waschmaschine (ca. 4,6 m²)
- separates WC (ca. 2,3 m²)
- Abstellraum (ca. 2,5 m²)

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 142,6 kWh/m²a | Klasse HWB: D

LAGE:

Direkt im Stadtkern von Melk gelegen sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Gehweite zur Wohnung erreichbar. Restaurants und schulische Einrichtungen finden sich hier ebenso wie ein breites ärztliches Angebot. Zum Bahnhof sind es ebenfalls nur ca. 7 Gehminuten. Aufgrund der malerischen Lage am rechten Donauufer bietet Melk nicht nur ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen, sondern auch bedeutende Sehenswürdigkeiten. Die überregionale Anbindung ist mit der Westautobahn A1 bestens gegeben.

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für diese ruhige 3-Zimmer-DG-Wohnung in unmittelbarer Zentrumslage beträgt 175.000,00 EUR. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 137,50 EUR. Die Heizkosten werden monatlich mit 120,00 EUR akontiert; 1x jährlich erfolgt die Nachverrechnung mittels Verbrauchsermittlung. Die im Haus befindliche Gas-Zentralheizung verfügt hierzu über separate Subzähler für die einzelnen Wohneinheiten. Die Begründung von Wohnungseigentum ist in Vorbereitung, weshalb das Wohnhaus derzeit noch keinen Rücklagensaldo aufweist.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer wird hingewiesen.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

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.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap