

**Topsanierte Altbaueigentumswohnung im „Alten Gericht“  
mit herrlichem Blick auf das Stift Melk - derzeit vermietet!**



**Objektnummer: 2086/26057**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3390 Melk                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 122,94 m <sup>2</sup>            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                |
| <b>Keller:</b>                       | 10,67 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,48                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 460.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 253,34 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 25,33 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11  
4020 Linz

T 0732/600 100  
H 0664/4600100



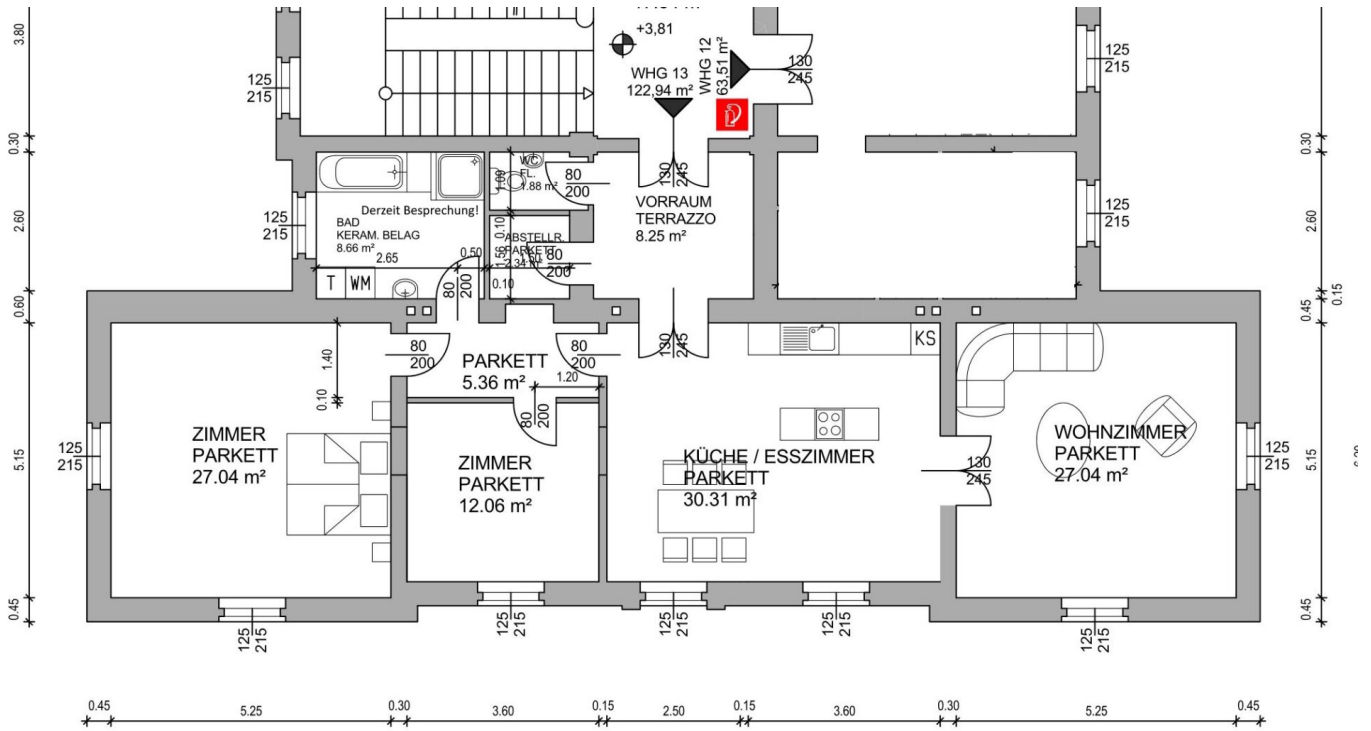












# WOHNUNG 13

Möblierungsvorschlag · 122,94 m<sup>2</sup>



Konzeptdarstellung · nicht maßstabsgetreu

# BÜRO · MöBLIERUNGSKONZEPT

8 Arbeitsplätze · Besprechung · Küche & Pause



Konzeptdarstellung auf Basis des Bestandsplans · nicht zur Ausführung

## Objektbeschreibung

Im historischen „Alten Gericht“ in der Bahnhofstraße 1 gelangt diese besonders schöne, topsanierte Einheit zum Verkauf. Das revitalisierte, denkmalgeschützte Gebäude verbindet repräsentative Architektur mit einer ausgezeichneten zentralen Lage: Der Bahnhof und die Melker Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die südwestlich ausgerichtete Einheit liegt im ersten Obergeschoß und bietet einen herrlichen Blick auf das Stift Melk. Ein Lift ist vorhanden und ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Auf rund 122,94 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein stilvolles Ambiente mit großzügigen Raumhöhen, schönen Parkettböden und ausgewogenen Raumproportionen. Die hochwertige Sanierung bringt den besonderen Charakter der historischen Altbausubstanz eindrucksvoll zur Geltung. Die helle, freundliche Atmosphäre und der reizvolle Ausblick verleihen der Einheit eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität.

**Die Einheit ist als Wohnung gewidmet und derzeit als Büro vermietet.** Damit bietet sie eine attraktive Kombination aus bestehender Vermietung und einer Perspektive für eine spätere Wohnnutzung.

Für Anleger eröffnet sich die Gelegenheit, eine vermietete Immobilie in einem der charaktervollsten historischen Gebäude von Melk zu erwerben. Die Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, barrierefreier Erreichbarkeit, südwestlicher Ausrichtung und zentraler Lage macht diese Einheit zu einem besonderen Angebot.

Nähere Informationen zur Einheit und zum bestehenden Mietverhältnis erhalten Sie gerne auf Anfrage. Unser Anbot ist kostenlos und unverbindlich. Sämtliche Angaben wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Eine Änderung des Angebots und ein Zwischenverkauf sind vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verweisen wir auf die geltende Immobilienmaklerverordnung.

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 <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