

**Stilvolle Doppelhäuser mit allem was Ihr Herz begehrt//
Wohnen Nahe dem berühmten Stift Melk.**



Objektnummer: 6352/1594

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,07 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

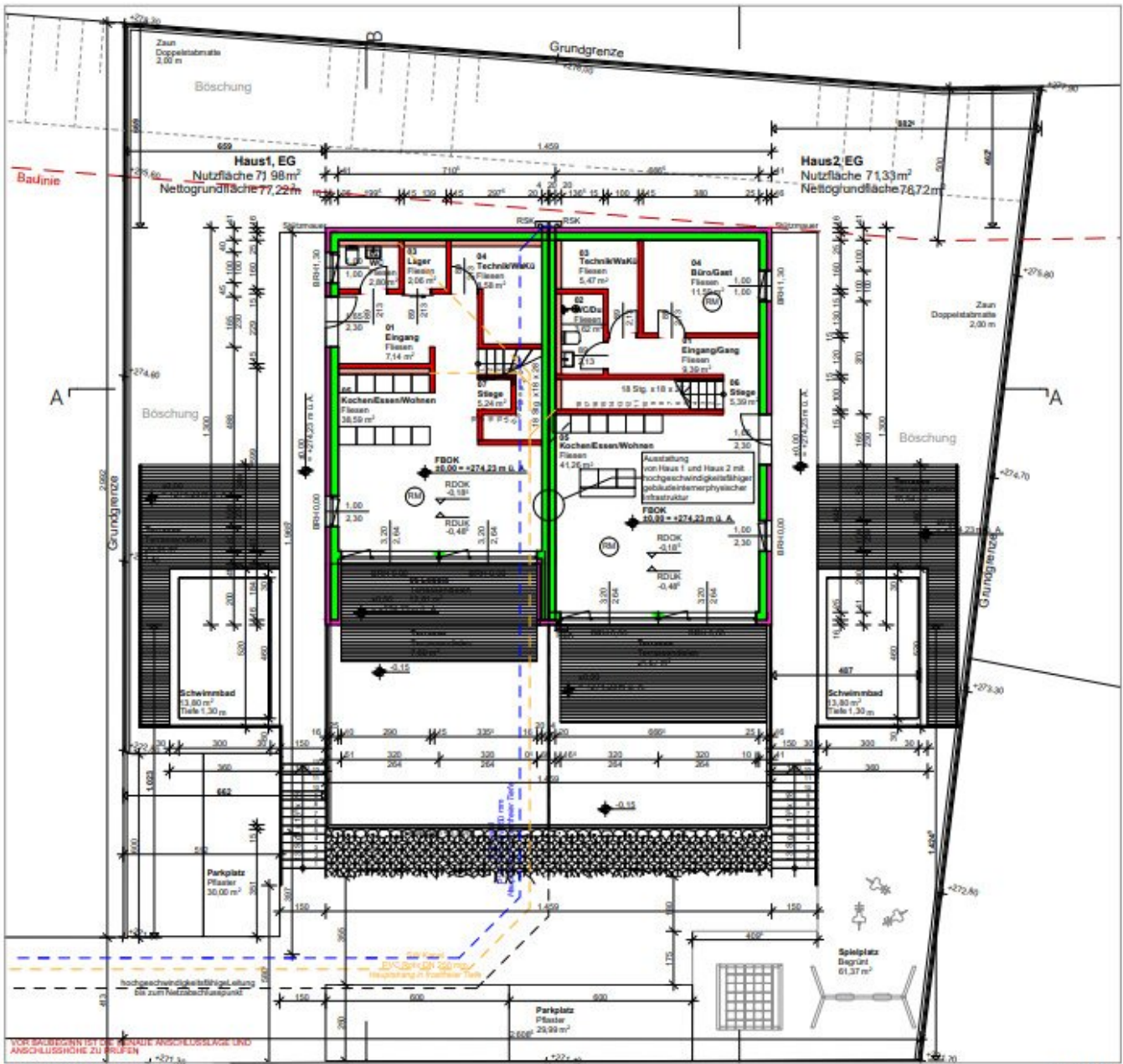


RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

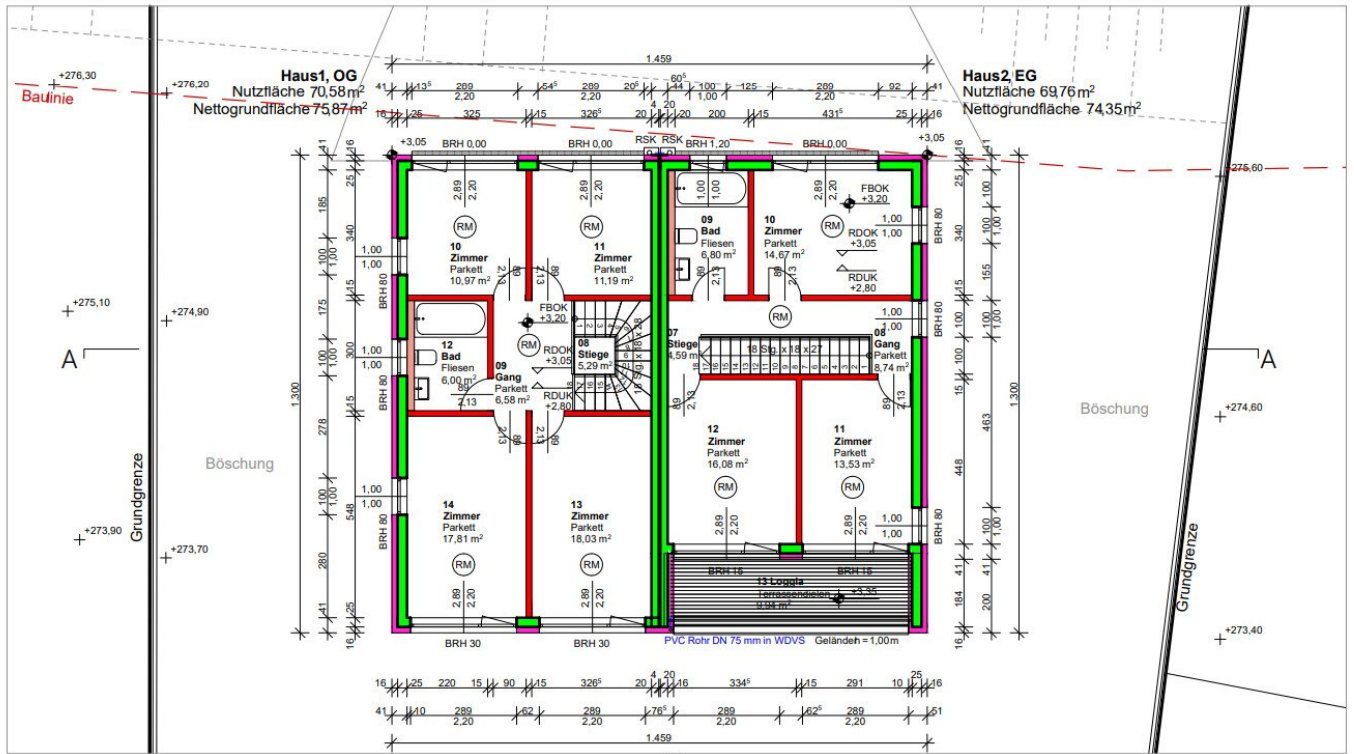
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien





ERDGESCHOSS

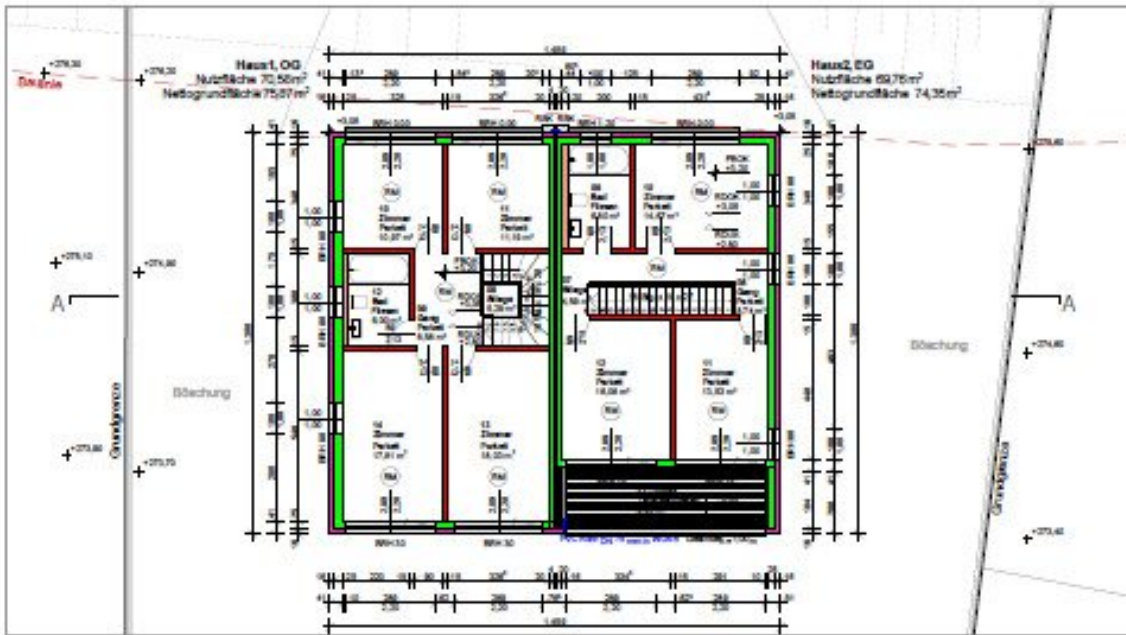
M 1:100



OBERGESCHOSS

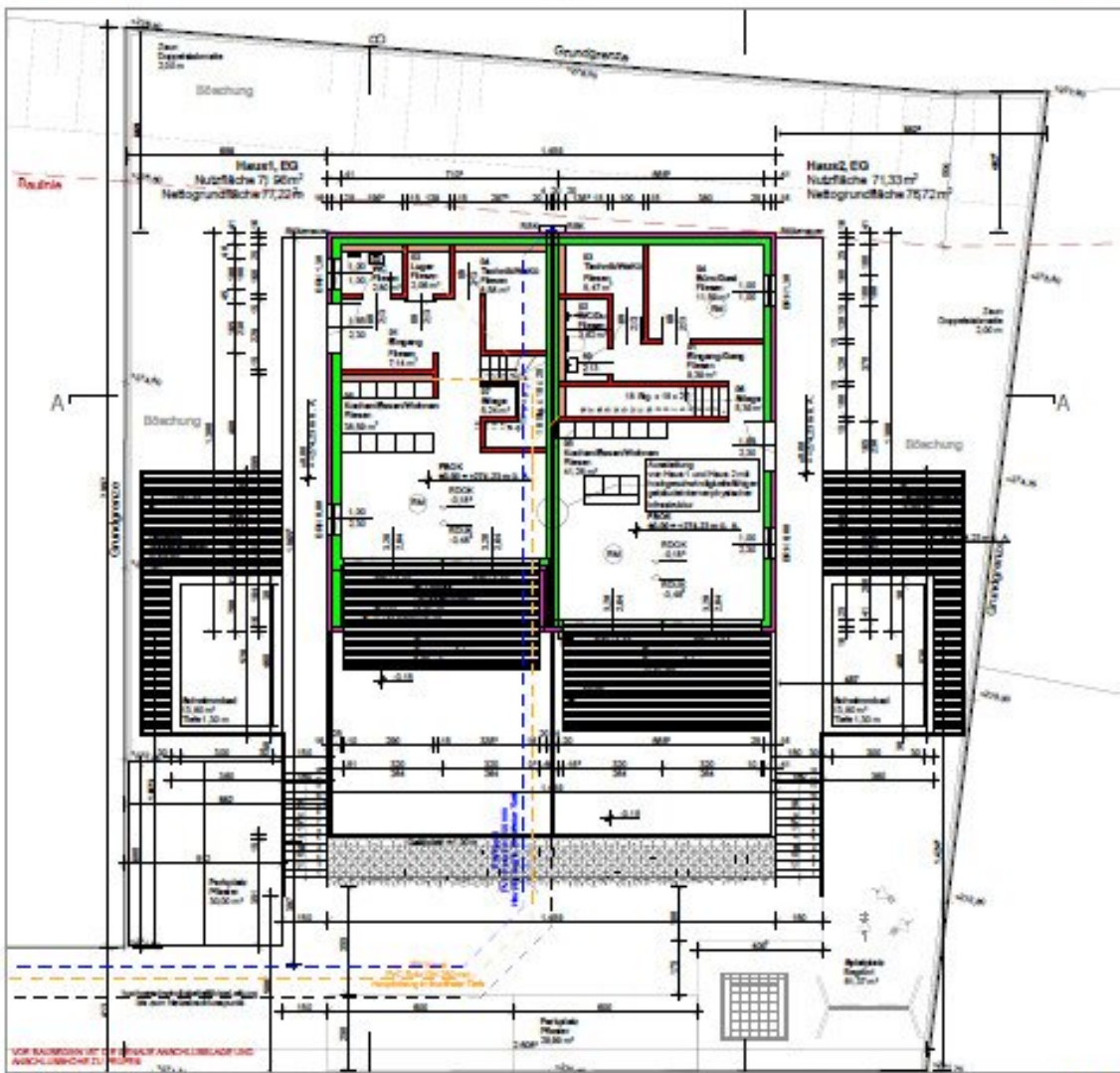


M 1:100



OBERGESCHOSS

M 1:100



ERDGESCHOSS

M 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen in der bezaubernden Gemeinde Melk, wo Luxus & Eleganz auf Naturverbundenheit trifft präsentiert sich Ihr Traumhaus inmitten eines erfüllenden Wohnambientes!

Die frisch erbaute Wohnhausanlage besteht aus zwei Doppelhäusern mit gesamt vier stilvollen Wohneinheiten. Hier trifft Kultur und Geschichte auf eine malerische Landschaft umgeben von idyllischer Ruhe. Wo das Leben in seiner Vollkommenheit möglich ist befindet sich das Wohnprojekt vor den Toren des Weltkulturerbes Wachau.

Darüber thront das weltberühmte Benediktinerstift Melk und im Herzen der Stadt findet man die pure Lebensfreude vor. Das gut durchdachte Raumkonzept mit ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen rundet all Ihre Bedürfnisse für ein entspanntes und vor allem erfüllendes Familienleben perfekt ab.

Highlights auf einen Blick:

- + Nutzfläche ca. 151,07m²
- + Großzügiger Eigengarten und zwei Terrassen
- + Inklusive zwei PKW - Stellplätzen
- + Moderne Deckenheizung und Kühlung
- + Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräte
- + Zeitloses Design in gedämmter Modulbauweise
- + Zahlreiche Glaselemente für einen offenen Wohnflair

Erdgeschoss:

Sie betreten die Immobilie und finden sich im Vorraum von wo aus zentral begehbar ein praktisches Gästezimmer/ Büro, ein Badezimmer mit Toilette, Waschtisch und Dusche folgt. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- Essbereich mit offen angelegter Einbauküche und Kochinsel. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die herrliche Terrasse, welche zum Teil auch überdacht ist. Das idyllische Gartenparadies mit zusätzlicher Terrasse

und Vorbereitung für einen Swimmingpool bietet den perfekten Ort für erholsame Stunden mit all Ihren Liebsten.

Obergeschoss:

Oben angekommen folgt das zusätzliche Tageslichtbadezimmer ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilette. Weiters bietet die Immobilie drei getrennte Zimmer, welche besonders hell und einladend wirken. Besonders für Begeisterung sorgt der atemberaubenden Panorama - Ausblick auf das umliegende Gebirge von der knapp 10m² großen Loggia.

Kaufpreis schlüsselfertig inkl. Küche: € 465.000, -

Lage und Infrastruktur:

Die Stadt Melk, welche Teil des UNESCO - Weltkulturerbes Wachau ist, liegt am rechten Ufer der Donau und ist ein beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt, Die Stadt St.Pölten und Wien sind bequem durch die Westautobahn A1 in knapp 30 - 60 Minuten zu erreichen. Das Landesklinikum, Tankstellen, Banken, Post und Supermärkte wie Spar und Billa befindet sich nur fünf Minuten mit dem Auto entfernt. Ein Ort zum Wohlfühlen mit sämtlichen Vorzügen von Stadt und Land.

Sie sind neugierig geworden und an einer Führung durch diese traumhafte Immobilie Interessiert? Dann vereinbaren sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unverbindlich unter: 0680 5046 272

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap