

**Zeitlose Architektur und modernste Technik vereint in  
einer Immobilie der Sonderklasse!**



**Objektnummer: 6352/1596**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	344,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



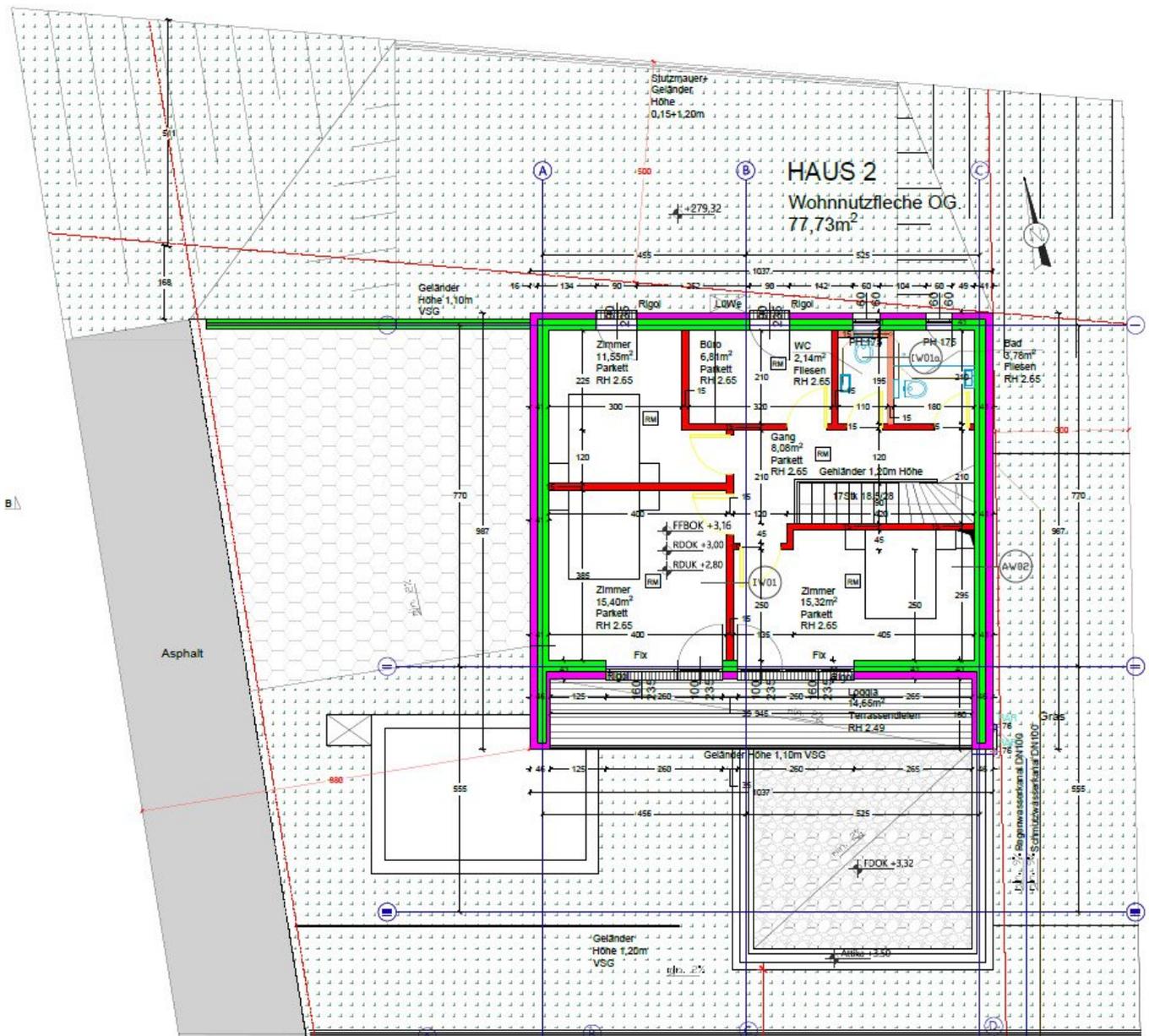
RELIIUM REAL ESTA

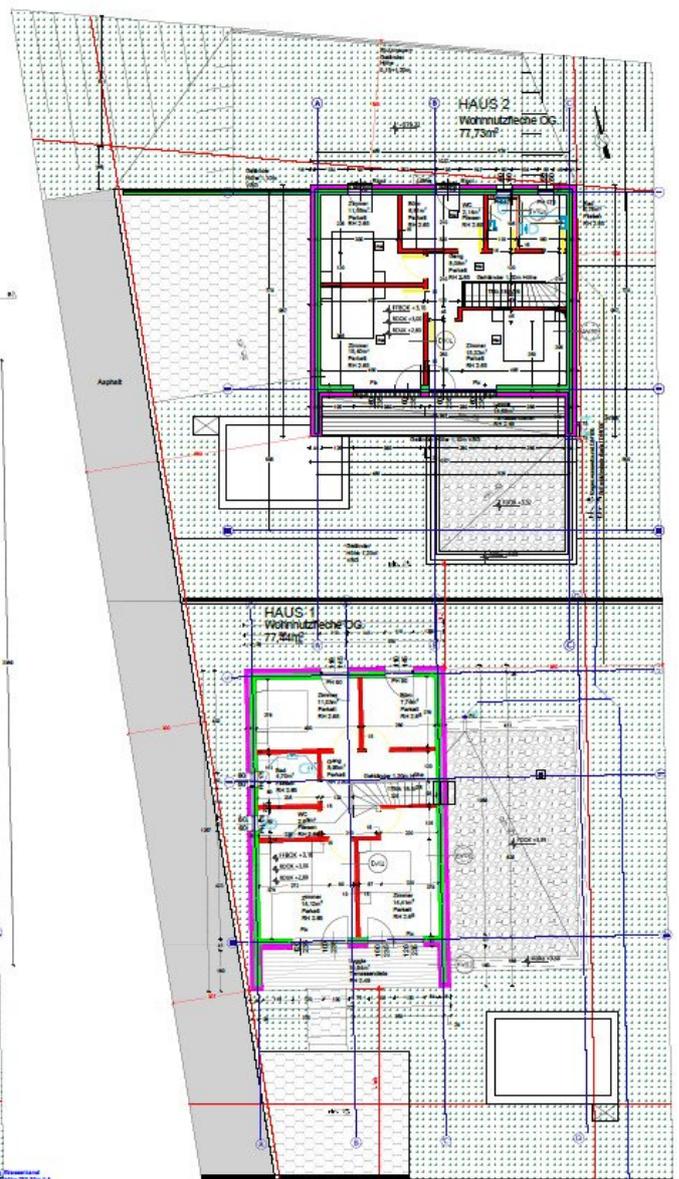
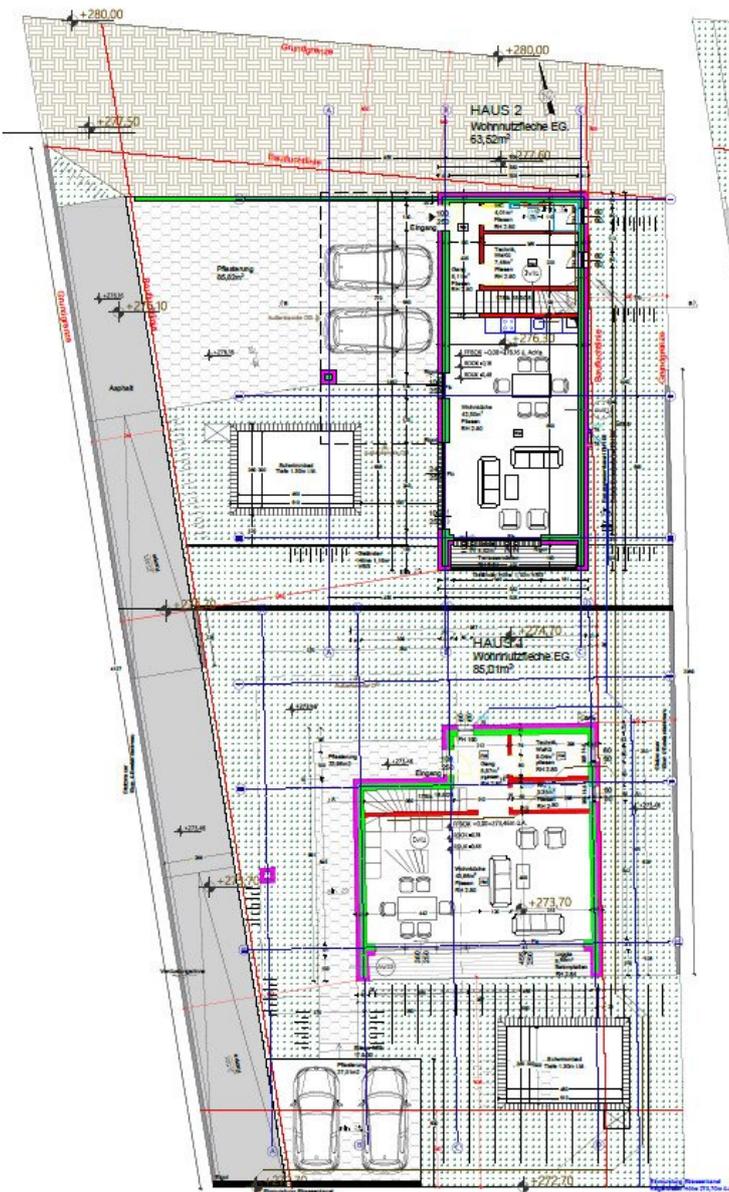
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien









# Objektbeschreibung

**Wo Luxus auf Naturverbundenheit trifft präsentiert sich Ihr neues Traumhaus umgeben von einem erfüllenden Wohnambiente.**

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. 143,96m<sup>2</sup> Nutzfläche begeistert besonders durch ein gut durchdachtes Raumkonzept sowie erstklassigen Materialien und vollausgestatteter Einbauküche. Die Loggia und großzügigen Eigengarten bietet den perfekten Rückzugsort um die zahlreichen Vorzüge des Landlebens zu genießen. Ein weiteres Highlight es der beeindruckend Gesamtenergieeffizienz - Faktor (A+) kombiniert mit der lukrativen Modulbauweise, welche für besonders niedrige Energiekosten sorgt.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt mittels moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Fußbodenheizung in beiden Geschossen und während der heißen Sommertage sorgt die eingebaute Deckenkühlung für ein beharrliches Raumklima. Der hochwertige Eichenparkettboden kombiniert mit stilvollen Großformatfliesen unterstreicht den modernen und freundlichen Charme dieser Immobilie perfekt. Das Herzstück bildet der Wohnsalon mit Zutritt auf die 5m<sup>2</sup> große Loggia, welcher durch seine Vielzahl an Glaselementen für eine besonders einladende Atmosphäre sorgt.

## **Aufteilung Erdgeschoss 66,23m<sup>2</sup>:**

- > Eingangsbereich mit Technikraum/ Waschküche und Gäste WC
- > Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche
- > Direkter Zugang auf die sonnige Freifläche mit angrenzendem Gartenparadies

## **Aufteilung Obergeschoss 77,73m<sup>2</sup>:**

- > Vier zentral begehbare Zimmer, zwei davon inkl. Zugang auf die Loggia mit Weitblick
- > Modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und separater Toilette
- > Zusätzliche Dachterrasse mit umwerfendem Bergblick für erholsame Stunden im Freien

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Stadt Melk, welche Teil des UNESCO - Weltkulturerbes Wachau ist, liegt am rechten Ufer der Donau und ist aufgrund einer historischen Altstadt umgeben von idyllischer Natur und dem Stift Melk ein bekanntes und beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt. Weitere Reiseziele und Aktivitäten z.B. in der Stadt St.Pölten und Wien sind bequem durch die Westautobahn A1 in knapp 30 - 60 Minuten zu erreichen. Das Landeskrankenhaus, Tankstellen, Banken, Post und Supermärkte wie Spar und Billa befindet sich nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt.

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