

**ERSTBEZUG | Jetzt eine der letzten Einheiten mieten**



**Objektnummer: 6205/134**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	56,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Gesamtmiete</b>	766,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	562,85 €
<b>Kaltmiete</b>	696,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,83 €
<b>USt.:</b>	69,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk



## Objektbeschreibung

**ERHALTEN SIE JETZT FÜR KURZE ZEIT ZUSÄTZLICH EINE MONATSMIETE GESCHENKT!\***

### **Mitten in der Stadt – Modernes Wohnen mit Altbau-Charme**

Diese exklusive, neu sanierte Wohnung mit hohen Decken, verbindet den Charakter eines charmanten Stadthauses mit dem Komfort einer neuen, modernen Wohneinheit.

Auf ca. 57 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein stilvoller Erstbezug mit durchdachter Raumaufteilung und einzigartigem Blick – ideal für alle, die Altbauflair lieben, aber auf moderne Qualität nicht verzichten möchten.

### **Wohnen in höchster Qualität**

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit:

- einem einladenden Vorraum,
- einem großzügigen Wohn- und Kochbereich mit neuer Einbauküche,
- einem separaten Schlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich,
- einem barrierefreien Badezimmer mit WC.

### **Zentrale Lage mit Charme**

Das Stadthaus bietet eine unschlagbare Lage:

- Der Löwenpark mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Schritte

entfernt.

- Die „Tischlerei Melk“ begeistert mit einem abwechslungsreichen Kulturprogramm, von Kunst bis Comedy.
- Entspannung finden Sie im direkt gegenüberliegenden Stadtpark oder bei einem Spaziergang durch die historische Altstadt, die Sie in nur zwei Minuten erreichen.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Erleben Sie modernes Wohnen mit Altbauflair – Ihr neues Zuhause in Melk wartet auf Sie!

**\*Bedingungen:** Gewährt wird eine kostenlose Nettomiete (exkl. Betriebskosten) für den ersten Monat bei einer Anmietung bis 31.01.2025, keine Barablöse, nur solange der Vorrat reicht. Aktion gültig bis 31.01.2025. Zwischenvermittlung des Objekts vorbehalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap