

## **Jahrhundertwende-Villa mit Garage und südostseitigem Garten**



**Objektnummer: 32**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3240 Mank
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	602,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

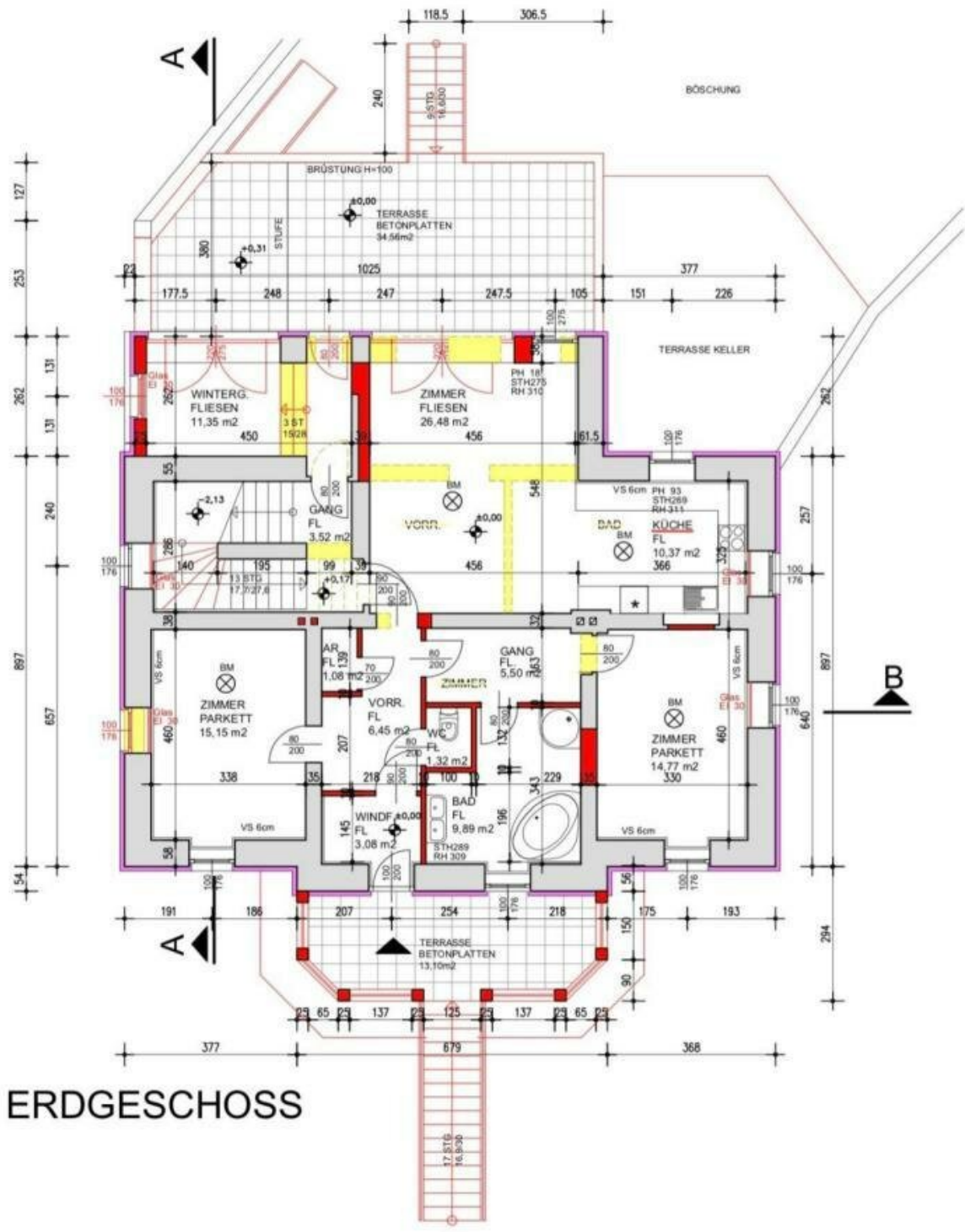
Marker Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien



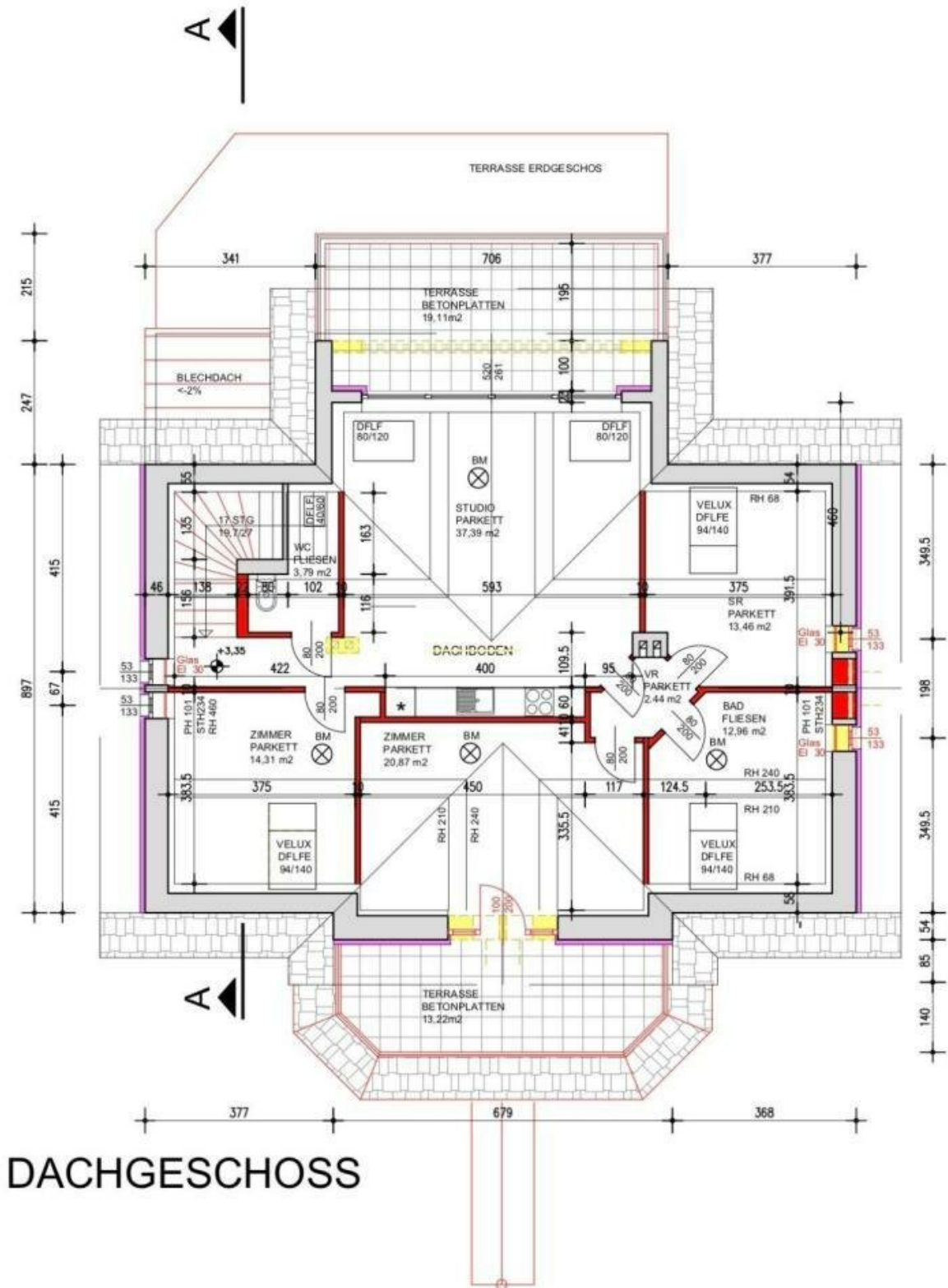




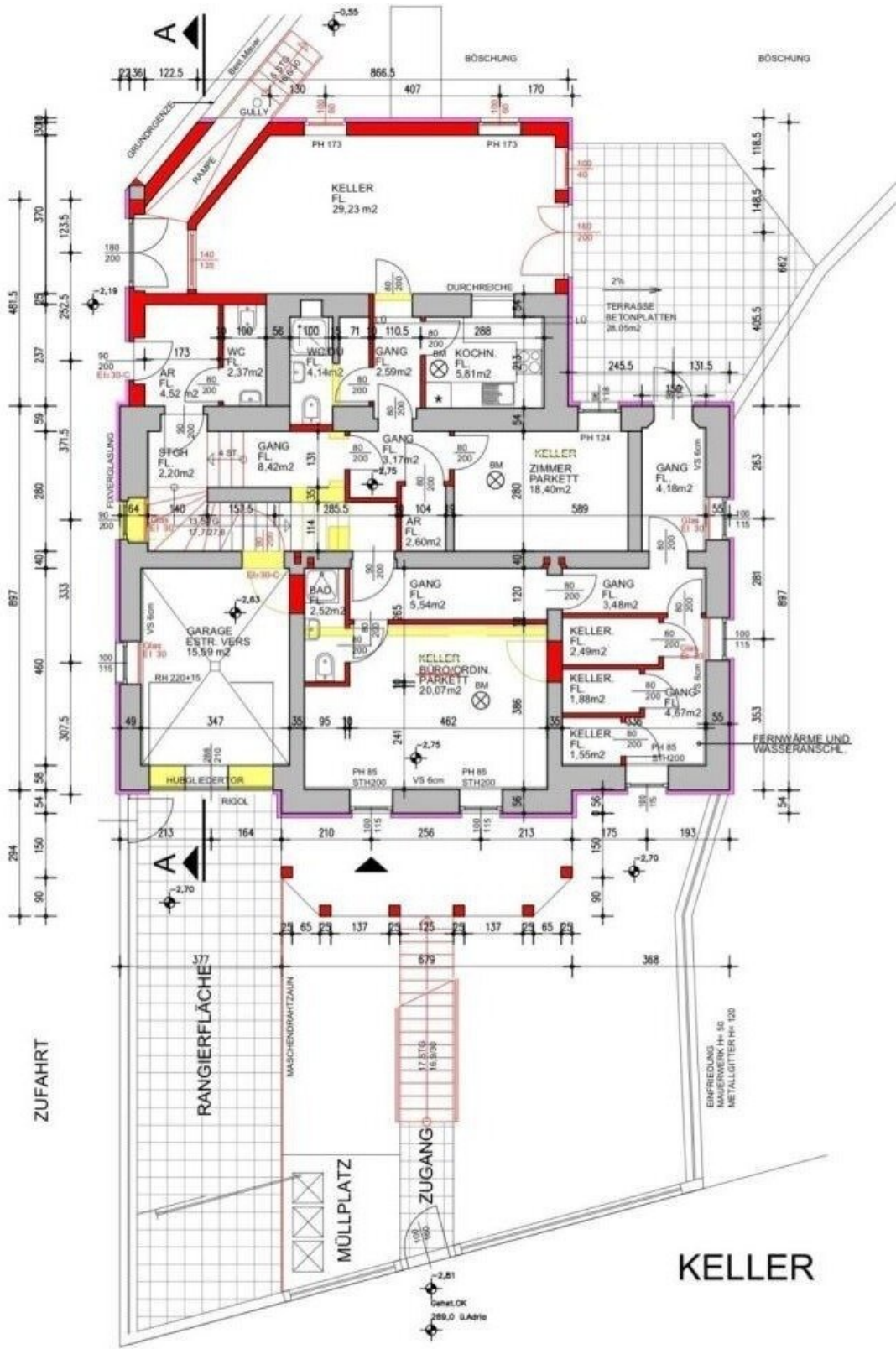




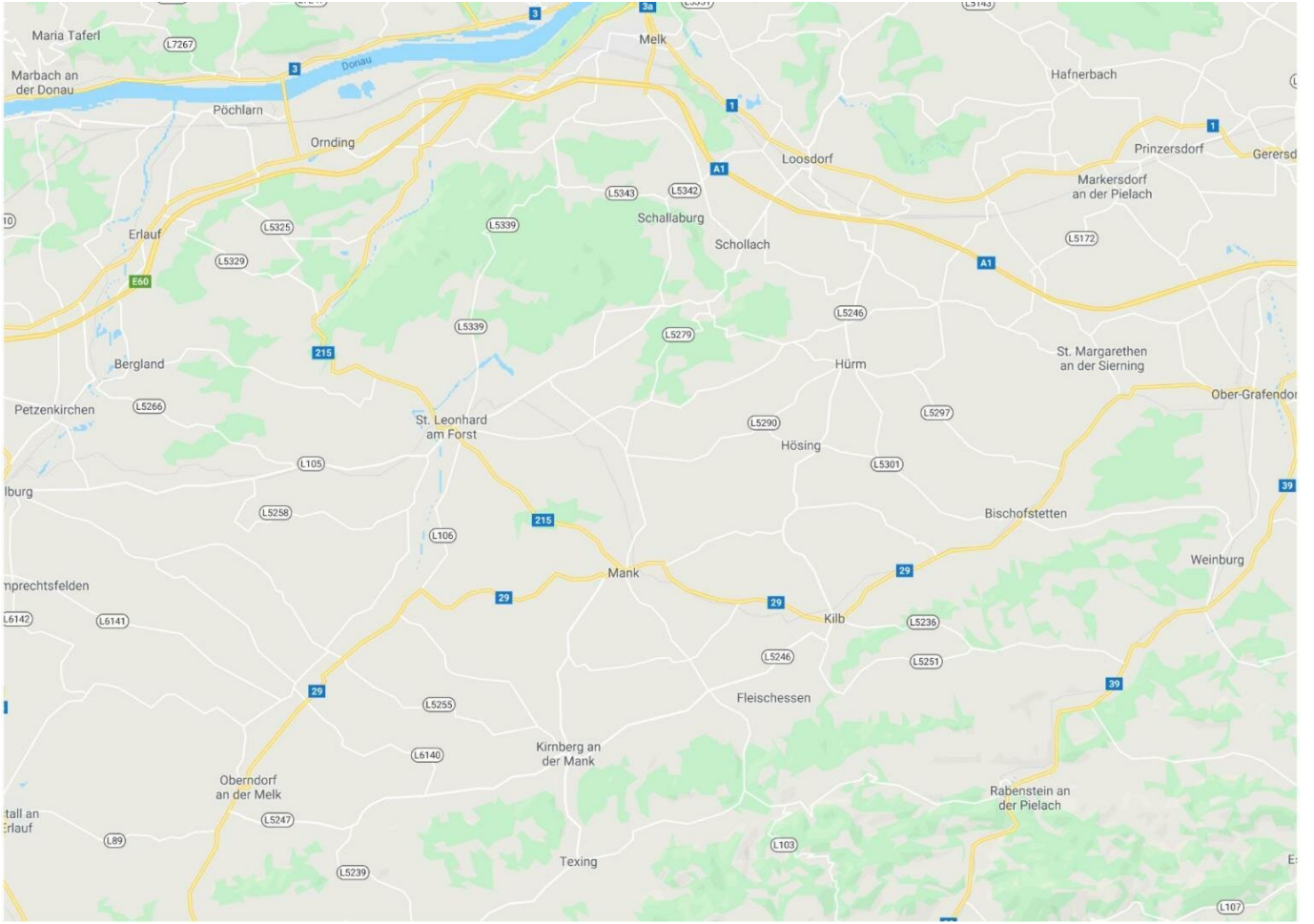
ERDGESCHOSS







**KELLER**



## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt diese großzügig dimensionierte Liegenschaft, bestehend aus einer entkernten und nach den Wünschen des zukünftigen Käufers adaptierbaren Jahrhundertwende-Villa und einem völlig ebenen, südostseitig ausgerichteten Garten. Beinhaltet in diesem Angebot sind eine Garage sowie zwei weitere Autoabstellplätze. Das Objekt wird im derzeitigen Zustand übergeben. Diese Liegenschaft eignet sich hervorragend zur Eigennutzung, kann bei Bedarf jedoch in drei separate und getrennt zugängliche Wohneinheiten unterteilt werden - ideal zur Nutzung als Ordination oder Büro bzw. zur Weitervermietung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Teilung des Grundstückes sowie eines weiteren Zubaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche. Zahlreiche Außenflächen von insgesamt ca. 98 m<sup>2</sup> sowie ein Wintergarten runden das Angebot ab.

- Grünruhelage
- freistehende, charmante Jahrhundertwende-Villa
- ca. 963 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- großzügiger Wohn-Bereich
- ca. 11 m<sup>2</sup> Wintergarten
- ca. 98 m<sup>2</sup> Außenflächen
- 9 Zimmer
- 4 Badezimmer
- 4 separate Toiletten

- Garage
- zwei Autoabstellplätze
- Technikraum
- ca. 35 m<sup>2</sup> Kellerfläche

## **Ausstattung**

- Rohzustand
- Innenausbau noch zu bewerkstelligen

## **Lage und Verkehrsanbindung**

- ca. 16 km südlich von Melk entfernt gelegen
- Stadtzentrum Wien in ca. 90 km Entfernung
- Anbindung an Westautobahn Auffahrt Loosdorf in ca. 13 km Entfernung

## **Infrastruktur**

Die Stadtgemeinde verfügt über eine Volksschule sowie eine Neue Mittelschule. Supermärkte, Banken, eine Apotheke, ein Kino sowie sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

## **Sonstiges**

**Das Haus wird im derzeitigen Rohzustand übergeben!**

**Optional ist eine Parifizierung und somit ein Einzelverkauf der Wohneinheiten möglich.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <10.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap