

## | FREIFLÄCHEN | ALTSTADT MELK | 2 ZIMMER



**Objektnummer: 1137765**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sterngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	484.800,00 €
Betriebskosten:	161,84 €
USt.:	20,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39

















# Objektbeschreibung

## Neubau und sanierter Bestand direkt an der Altane des Stifts Melk

Hier gelangen Sie zur Projekthomepage:

<http://hausfuenf.at/>

### Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Willkommen zu dieser exklusiven 2-Zimmer-Wohnung in der malerischen Altstadt von Melk, **direkt beim berühmten Stift Melk**. Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von 81m<sup>2</sup> und bietet eine **hochwertige Ausstattung**. Die Einheit wird **schlüsselfertig** übergeben.

Die beiden **Terrassen** bieten etwa 10m<sup>2</sup> mit Blick aufs Stift Melk. Der Wohnbereich wird mit einem edlen Parkettboden ausgestattet, während die Sanitärräume mit stilvollen Fliesen versehen sind. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die **Fußbodenheizung**, die angenehme Wärme in allen Räumen gewährleistet.

Die Wohnung verfügt zudem über Schall- und Sonnenschutzfenster, die für Ruhe und Privatsphäre sorgen und gleichzeitig eine optimale Natur-Belichtung ermöglichen. Eine effiziente Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche Beheizung des Objekts.

Jede Einheit verfügt über eine eigene **Wärmepumpe**. Die Heizkosten werden gesondert nach Verbrauch abgerechnet.

Um auch im Sommer angenehme Temperaturen im Innenraum zu gewährleisten ist diese Wohnung **klimatisiert**.

Weiters gibt es dem Haus zugeordnete **Stellplätze in der unmittelbaren Nähe!** Derzeit stehen 4 Stellplätze zur Verfügung - diese können bei Bedarf noch erweitert werden! Die Stellplätze sind etwa 300m entfernt und belaufen sich in der Miete auf EUR 45,- im Monat.

Bitte beachten Sie, dass die Angaben über die Betriebskosten derzeit noch auf Schätzungen beruhen.

### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung beeindruckt mit einer intelligenten Raumaufteilung. Beim Betreten - direkt vom Lift - werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Sie zur Küche und zum großen Wohnzimmer führt. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und verspricht erholsame Nächte. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Weiters bietet die Wohnung ein Gäste-WC.

### **Lage:**

Die Lage dieser Wohnung in der Altstadt von Melk ist einfach einzigartig. Sie befindet sich direkt beim Stift Melk, einem bedeutenden kulturellen und historischen Wahrzeichen Österreichs. Die umliegenden Gassen und Plätze versprühen einen besonderen Charme und laden zum Flanieren ein. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren täglichen Bedarf decken. Die Lage ermöglicht es Ihnen, das kulturelle Angebot der Stadt Melk voll auszukosten.

Die Wohnung ist ideal angebunden. Die umliegende Region bietet Ihnen zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge entlang der Donau oder Ausflüge in die malerische Landschaft der Wachau.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend

für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap