

## **Doppelhaushälfte in Melk samt Garten, LWP und PV-Anlage - belagsfertig (Haus Links)**



Aussenansicht Front / Drohne

**Objektnummer: 0001009169**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien







**FRAISS  
BAU.**

© Planung ist geistiges Eigentum der Fa. Fraiss-Bauunternehmung!  
Ausstattungsdetails in Grundrissen, Schnitten, Ansichten und 3D Perspektiven sind symbolisch dargestellt.  
Es lässt sich daraus kein Rechtsanspruch ableiten!  
Ausstattung ist der Projektbeschreibung bzw. dem Angebot zu entnehmen! Technische Änderungen vorbehalten.



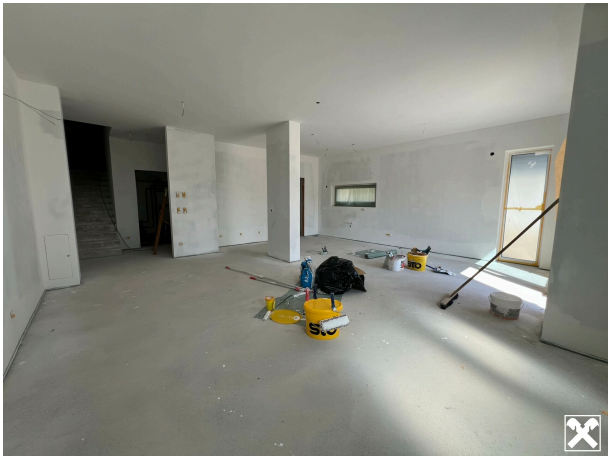






































## Objektbeschreibung

*Der Traum vom Hausbau wurde leider nicht leichter in den letzten Jahren, und auch die Suche nach innovativen Alternativen endete meist bei sehr ähnlich gestalteten Reihenhäuser in Randlagen.*

Bei diesem Objekt wiederum, können wir Ihnen eine **ideal ausgerichtete, und effizient vom Baumeistern in der Region geplante und umgesetzte Doppelhaushälfte** anbieten, die **in exklusiver Siedlungslage in MELK** gelegen, mit folgenden Eigenschaften aufwartet:

- **Wohnnutzfläche über 141 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse gen Eigengarten**
- **Lage im Siedlungsgebiet Sonnenweg-Pielachberg** (Widmung Bauland Wohnen)
- völlig neu gebautes Gebäude mit **Luft-Wärmepumpe** von Viessmann,
- **Photovoltaikanlage** von Huawei & **BWT-Enthärtungsanlage**
- **Fenstern** aus Kunststoff-Aluminium mit **3-fach-Verglasung, Rolläden** u.v.m.
- **sämtliche Anschlüsse** vorhanden - EVN, Tel, Kanal, Ortswasser
- **kaum Betriebskosten** dank Eigenversorgung der Heizung via PV und sehr hoher Energieeffizienz - siehe Energiekennzahlen
- **Angebotspreis belagsfertig** (wie auf Bildern aktuell), **optional auch schlüsselfertig** (Böden, Fliesen, Türen etc.) **erhältlich**
- **Parkplatz** vor dem Haus im **eigenen Carport**
- *Möglichkeit sämtlicher individuell gewünschter Anpassungen in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer*

Bewusst nicht verbaut wurde bereits eine Küche, da diese ja Ihrem Geschmack entsprechen sollte. Dank der Siedlungslage (20 km/h-Zone) und der modernen Fenster, ist hier **keinerlei Lärmbelästigung** zu erwarten - Hauptverkehrswege und Autobahn befinden sich in großer Entfernung.

Wir dürfen Sie einladen, sich unter den Links die **Videos** anzusehen - es handelt sich hier um



die LINKE Doppelhaushälfte von der Strasse aus gesehen! Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre **ausschließlich SCHRIFTLICHE ANFRAGE!**