

Exposé

Einfamilienhaus in Melk

Haus mit Wohnung, Garten und Geschäftslokal im Zentrum von Melk



Objekt-Nr. OM-408447

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

3390 Melk
Niederösterreich
Österreich

Grundstücksfläche	560,00 m²
Etagen	2
Zimmer	10,00
Wohnfläche	150,00 m²
Nutzfläche	220,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Garagen	1
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Denkmalgeschützt aber renoviert, EG geeignet für Büro oder Arztpraxis, Wohnung im 1. Stock mit 60qm Terrasse und Garten im Zentrum von Melk. Parkplätze im Umkreis von 100m ausreichend vorhanden. Das Haus wurde nur von Professionisten kernsaniert, 240qm neue Decken, Dachstuhl und neues Bramac Dach (1980). Die Mauern im EG sind relativ dick, die Garage ist nur für Kleinwagen geeignet. Sie dient vor auch als ebenerdiger Ausgang vom Lift. Interessenten können nach Kontaktaufnahme einen Link zur Bildergalerie erhalten, wo mehr Fotos zu sehen sind.

Ausstattung

Die Räume im EG besitzen Fliesen und Radiatorenheizung und bieten sich als Büroräume, Schulung oder Arztpraxen an. Es gibt 3 schmale Schaufenster und direkten Zugang über einige Stufen oder Lift von der Sterngasse. Eine Zufahrtstraße ist vorhanden, ungehindert Lademöglichkeit vor dem Haus (kein Parkplatz) gegeben.

Die Wohnräume werden mittels Wandheizung und Fußbodenheizung über einen Pufferspeicher versorgt. Als Energiequelle ist Gas, Solarthermie, Wärmepumpe sowie ein eingebundener Küchenherd für Festbrennstoffe vorhanden. Im Wohnzimmer ist zusätzlich ein Kachelofen (Künstler Berger Wien) vorhanden. Der Dachboden ist wie das restliche Dach mit Zellulose isoliert, Anschlüsse für Wasser, Abfluss und Heizung sind vorhanden. Die Wandverkleidung ist vorhanden aber nicht gestrichen. Der Dachboden wird derzeit als Lagerraum verwendet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

Derzeit sind 50qm im EG vermietet (Kurzzeitmiete).

Da wegen des Denkmalschutzes keine PV Anlage auf dem Dach sein darf, wurde eine 7,5Kwp Anlage im Garten Genehmigt.

Erklärung zum Bauzeitpunkt: Nachweislich wurde der Baukörper bereits vor 600 Jahren nachgewiesen und oft umgebaut. Von uns wurde er in den Jahren 1983 und danach kernsaniert, das heißt morsche Tramdecken (240qm), Dachstuhl und Dach ersetzt, Heizung und Badezimmer installiert etc.

2009 wurde die Heizung auf Pufferspeicher, Solarthermie und Wandheizung ergänzt sowie Bad erneuert und 2021 zusätzlich eine Wärmepumpe installiert. Optional PV (7,5kWp) Anlage verfügbar.

Lage

Das Haus liegt in der Fußgängerzone im Zentrum von Melk, in ruhiger Lage mit kleinem nicht einsehbaren Garten, Hof, überdachtem Schwimmbad, Terrasse (60qm) darunter Sauna. Verkehrsberuhigte Straße, parallel zur Hauptstraße Richtung Stiftsaufgang. Viele Autoparkplätze im Umkreis von 100m.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gang Richtung Sterngasse



War einmal Schulungsraum

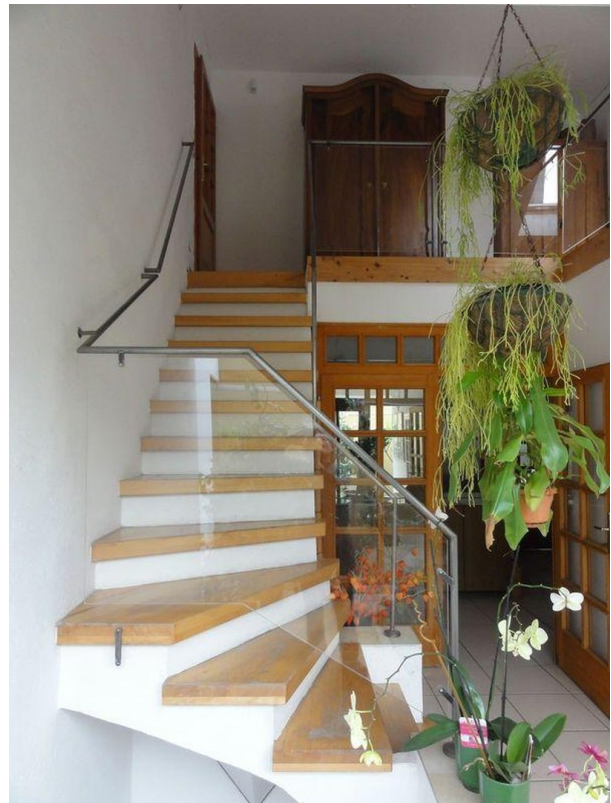
Exposé - Galerie



Ehem.Schulungsraum ca 40qm



Stiegenaufgang vom EG



Aufgang in das Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Vorzimmer Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



VVorzimmer Richtung Bibliothek



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten vom Dachb.



Keller

Exposé - Galerie



Stiegenhaus, Liftausstieg



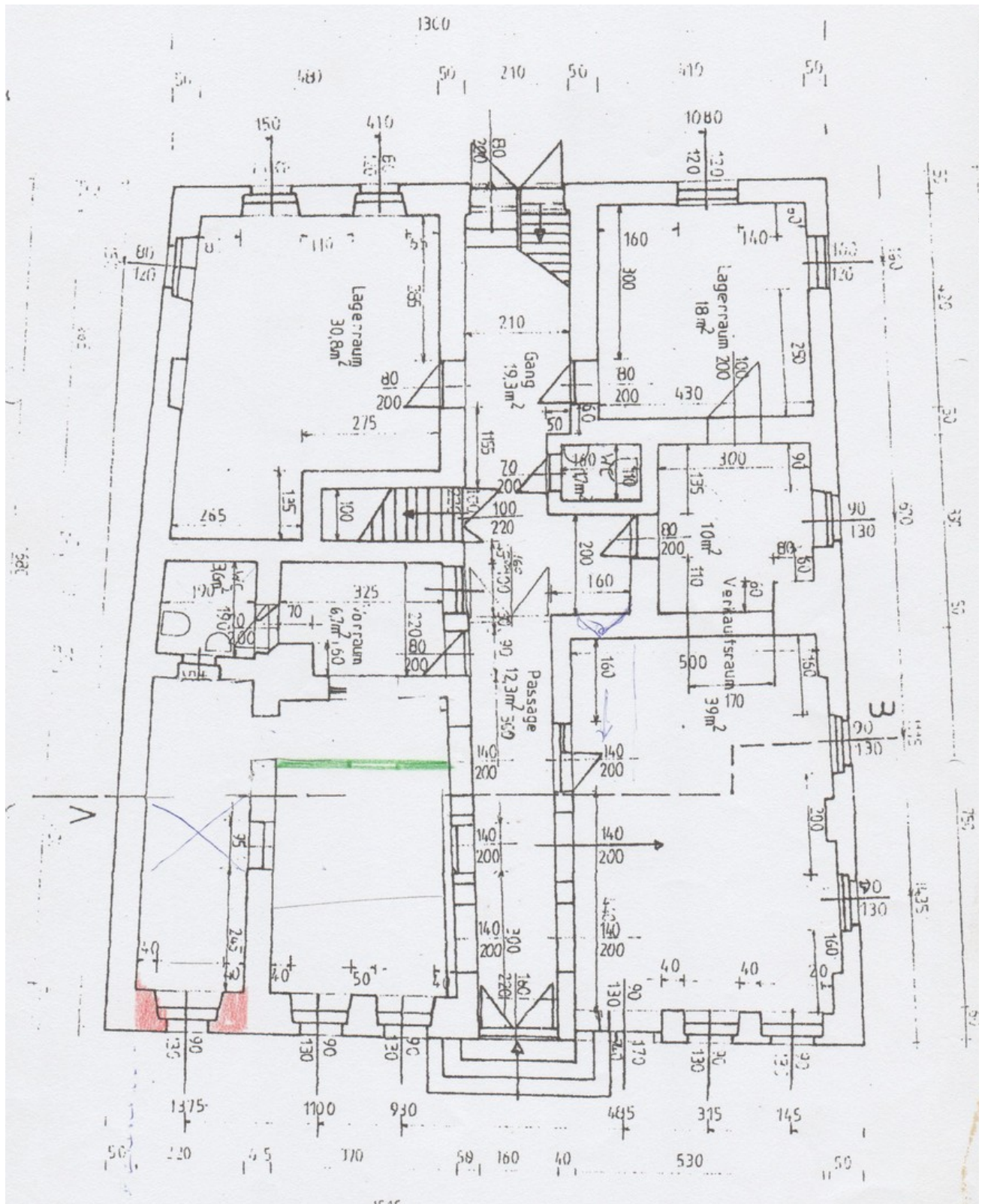
Gartenteich

Exposé - Galerie



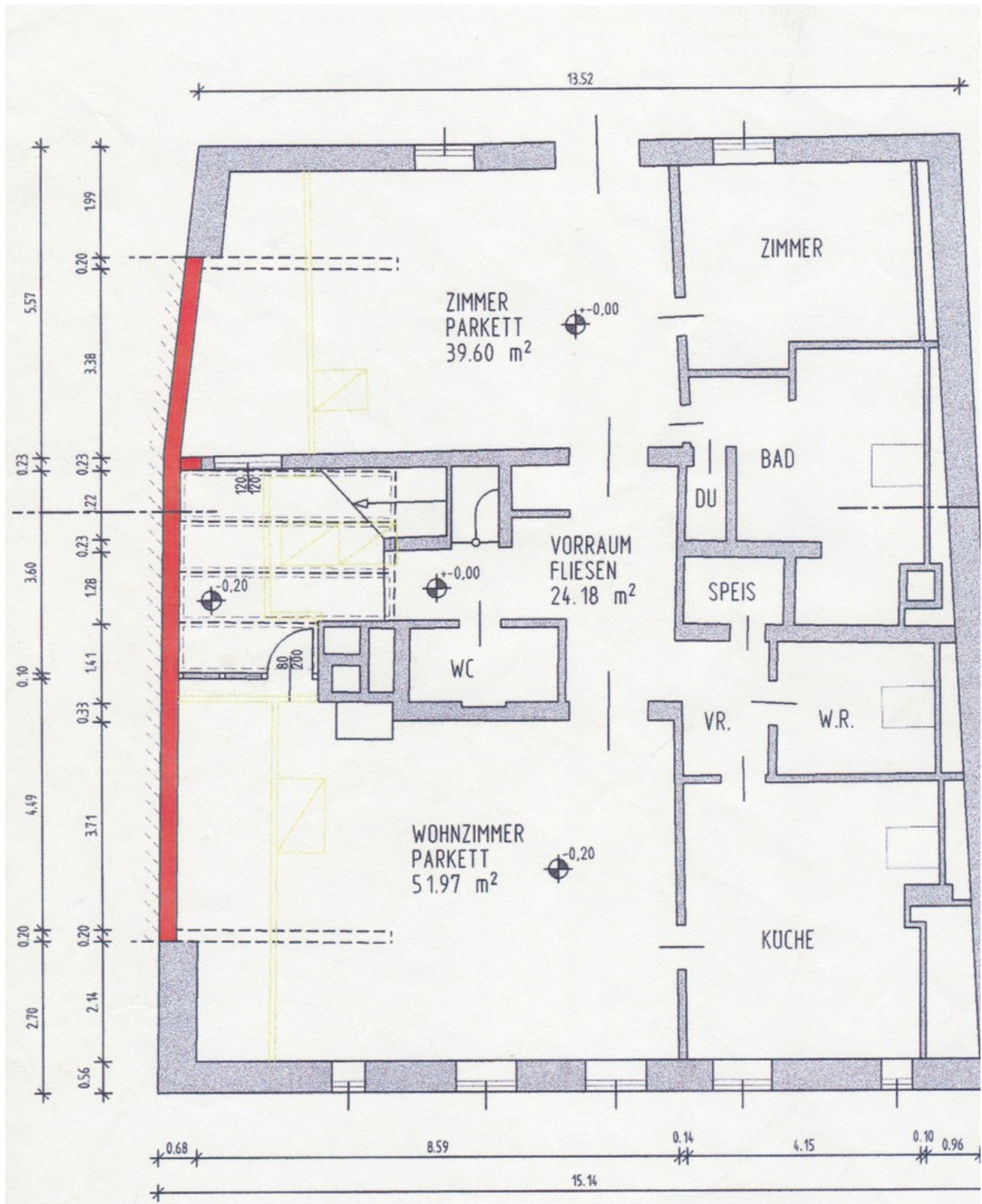
Garten mit Hochbeeten

Exposé - Grundrisse



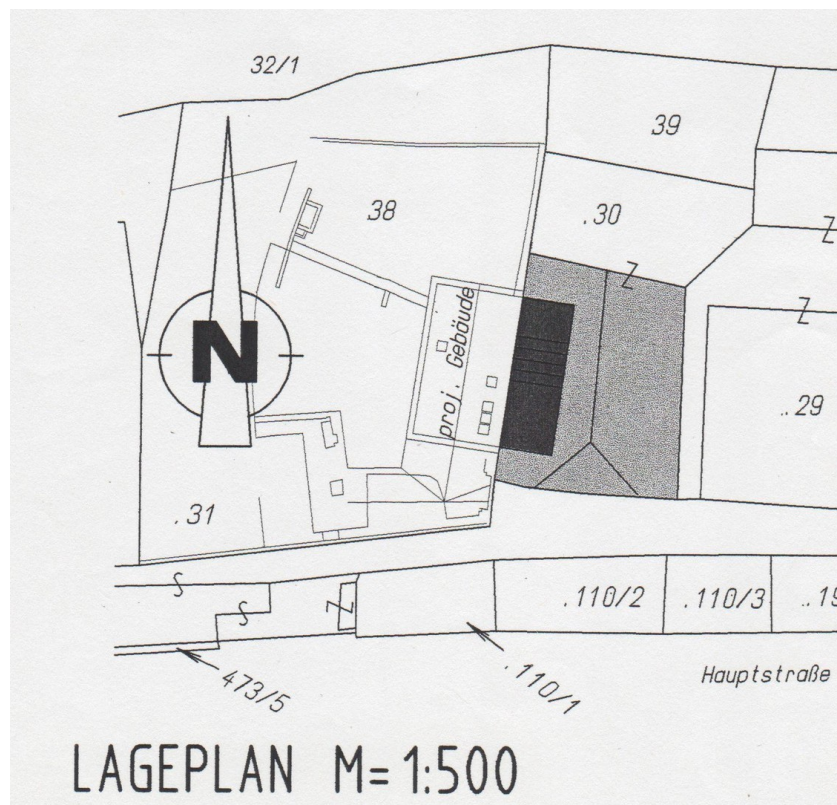
EG vor Bau der Garage

Exposé - Grundrisse



Wohnung im 1.Stock

Exposé - Grundrisse



Grundstück