

Emmersdorf - Zuhause sein am Eingang zur Wachau!



Immobiliennummer:	24648	Lage:	erhöhte Lage
Ort / Region:	Emmersdorf - Bezirk Melk	Kaufpreis (in Euro):	VERKAUFT
Wohn- / Nutzfläche:	ca. 213 m ²	Energieausweis:	HWB 261
Grundfläche:	ca. 532 m ²		
Vermittlungsvergütung:	3 % zzgl. Ust		

Kurzbeschreibung

Ehemaliges Bauernhaus in Ruhelage - schöne Stilelemente im Innenbereich und ausgebauten Dachgeschoss.

Detailbeschreibung

Ehemaliges Bauernhaus in Ruhelage. Sanierungsmaßnahmen wurden laufend durchgeführt (Erdgeschoss Trockenlegung, Heizungseinbau Stückholzheizung/ Holzvergaser, Fenster wurden teilweise ausgetauscht, Obergeschoss wurde isoliert, tragende Balken wurde erneuert).
Dachsanierung erforderlich

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- 1 Zimmer mit Bad und Anschluss Waschmaschine
- Vorraum mit großzügigem Flurverlauf mit schönen alten Böden (Kehlheimer Platten, Ziegelboden und Marmorbruchboden)
- 1 Zimmer mit Dusche
- WC
- Heizraum

Mittlere Ebene:

- Steinkeller, Lagerplatz für Lebensmittel und Getränke
- 1 Zimmer mit großer Glasfront, Ausgang auf Terrasse und den Innenhof
- Innenhof mit Hausbrunnen, Garten, Holzablage überdacht sowie Raum für Werkzeug und Geräte

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Abstellraum
- WC mit zwei Waschbecken
- Essraum mit erhöhter Kochgelegenheit
- Dachboden ausbaufähig
- Ausgang auf der Rückseite des Hauses

Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule in Emmersdorf, Arzt und Apotheke auch in Emmersdorf sowie Rettung und Krankenhaus in Melk, Nahversorger in Emmersdorf.

Emmersdorf ist eine knappe Autostunde von Wien bzw. von Linz entfernt, leicht über die A1 Autobahnausfahrten Melk oder Pöchlarn sowie über die Wachaubundestraße B3 erreichbar. Gute Bahnverbindungen mit Bahnhof Melk, Westbahnstrecke.

Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Frau Elisabeth Waxenegger unter 0664 - 17 84 220.

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



