

Markthaus im Herzen von Emmersdorf - am Tor zur Wachau!



Objektnummer: 1519/109
Eine Immobilie von Immo Auer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3644 Emmersdorf an der Donau
Wohnfläche:	243,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 240,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	197.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa-Marie Perger

Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf

T +43 676 673 01 11









Objektbeschreibung

Traditionelles Markthaus mit 2 Wohneinheiten im Zentrum von Emmersdorf – Anlegerobjekt mit 5,6 % Rendite!

Dieses charmante Markthaus am Tor zur Wachau (Baujahr ca. 1900, Erweiterung 1950) befindet sich im Herzen von Emmersdorf an der Donau. Auf zwei Etagen erwarten Sie zwei vermietete Wohneinheiten mit insgesamt 5 Zimmern, Balkonen und Außenflächen.

Details im Überblick:

- Ca. 160 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- EG: 1 Zimmer + kleine Wohnung (2 Zi., Küche, Bad)
- OG: 3 Zimmer, große Wohnküche, Balkon mit Donaublick
- Dachbodenausbau möglich (innerhalb des Bestandes)
- Laufend saniert & gepflegt
- Aktuell vermietet – ca. **5,6 % Nettorendite**
- Grundstück in Hochwasserschutzzone – Schutzsystem vorhanden

Top-Lage in Emmersdorf:

- Zentrale Lage mit Blick auf das Stift Melk
- Kindergarten, Schulen, Nahversorgung, Gastronomie im Ort
- Donauradweg, Schiffsanlegestelle & Badeplätze in unmittelbarer Nähe
- Nur wenige Minuten zur Autobahn A1 & nach Melk

Ideal als Anlageobjekt oder zur späteren Eigennutzung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap