

## **Einfamilienhaus/Ferienhaus in idyllischer Lage-Donaunähe**



**Objektnummer: 1283**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf-Wipfing
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	67,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









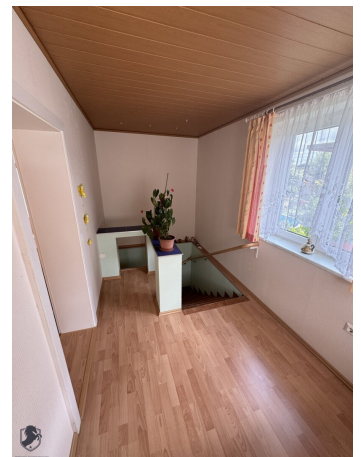
























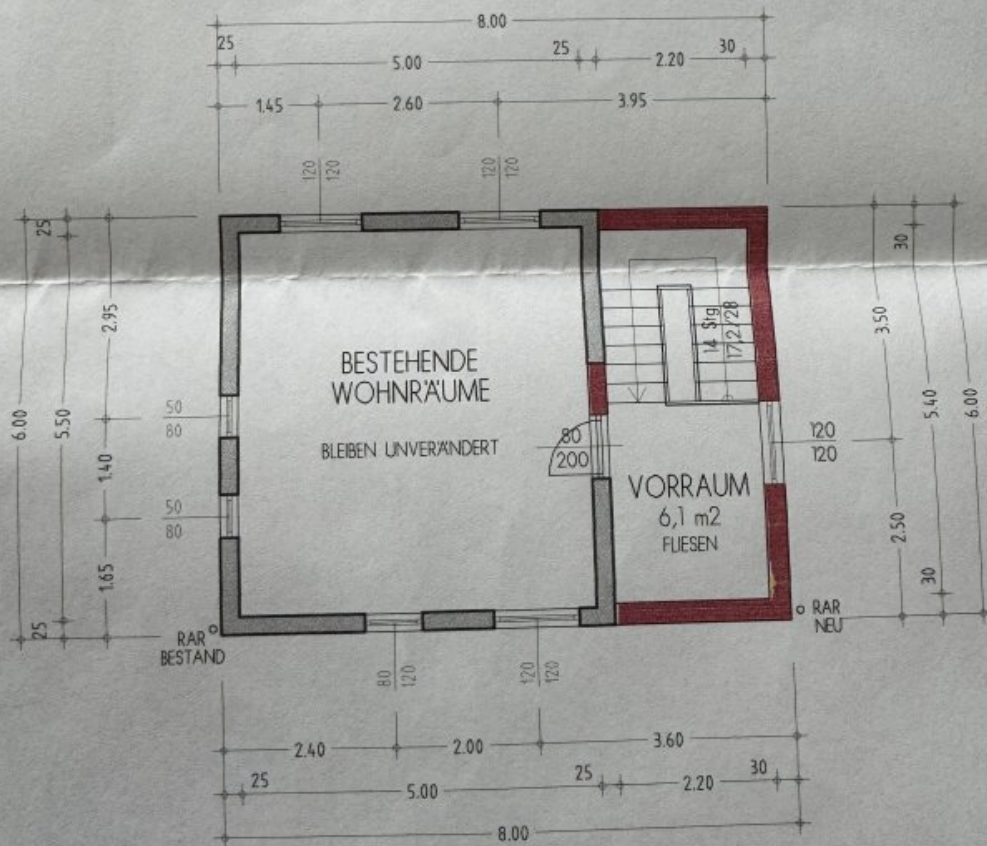








# GRUNDRISS OG 1:100

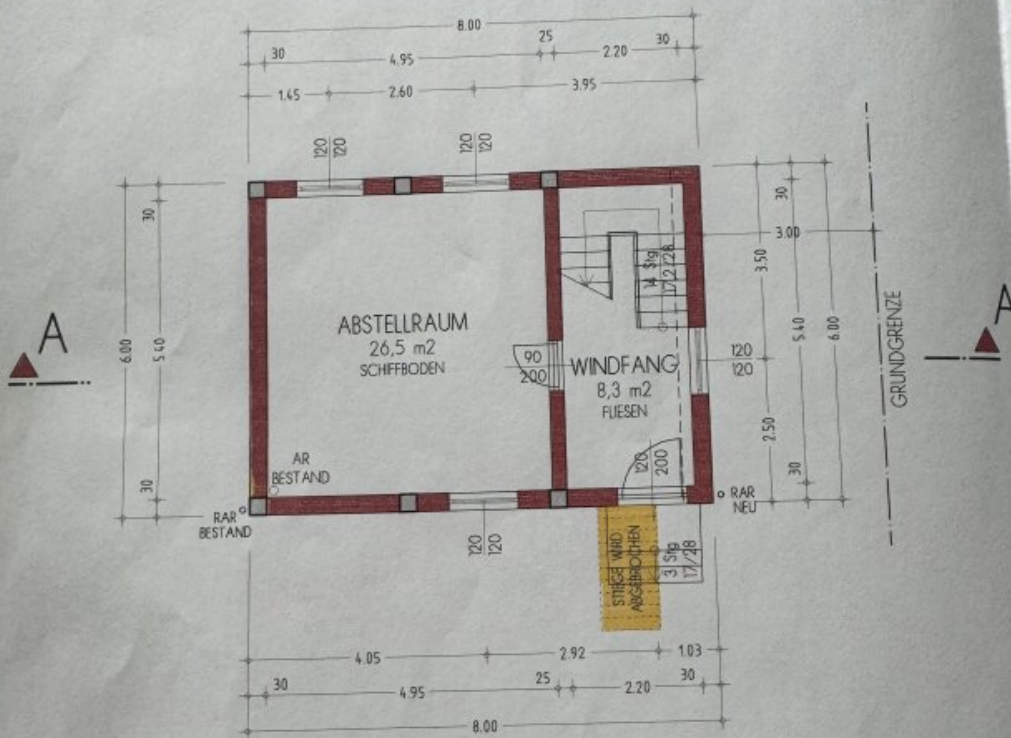


# DACHDRAUFSICHT 1:100

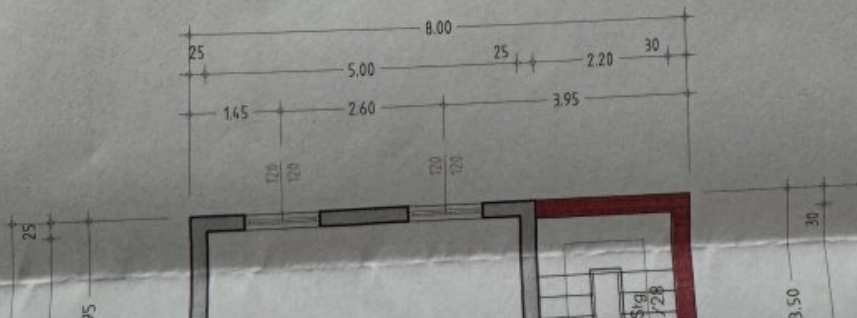


BERGHEIM & SÖHNEN GMBH

# GRUNDRISS EG 1:100



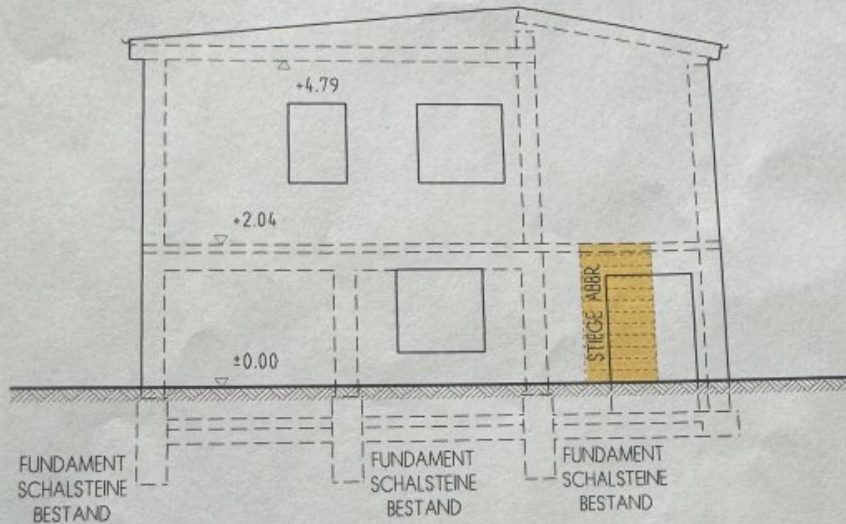
# GRUNDRISS OG 1:100



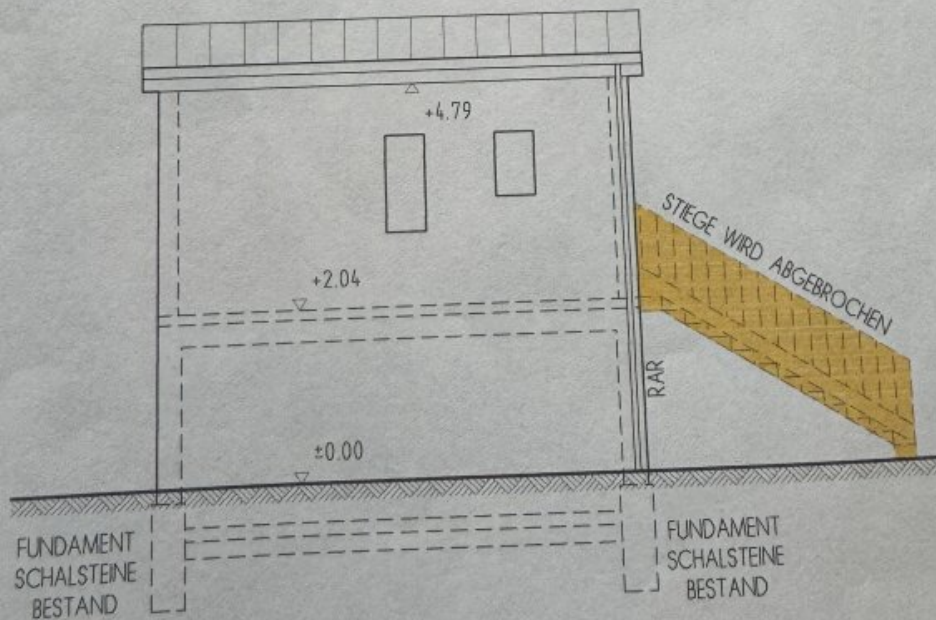
BEREDWILL IMMOBILIEN GMBH

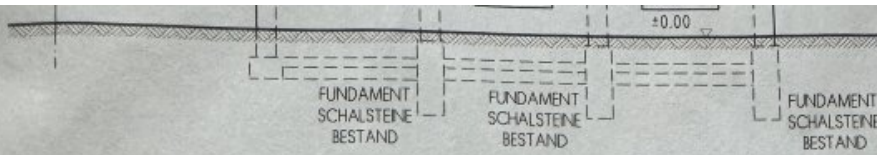


# ANSICHT SÜDOST 1:100

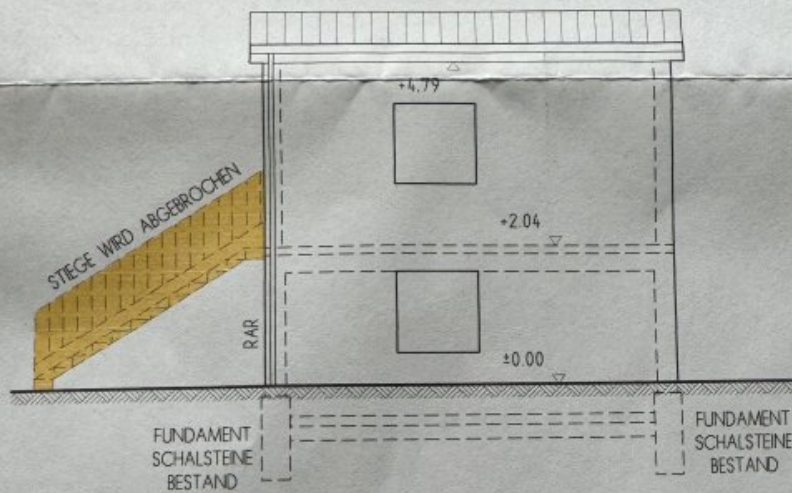


# ANSICHT SÜDWEST 1:100

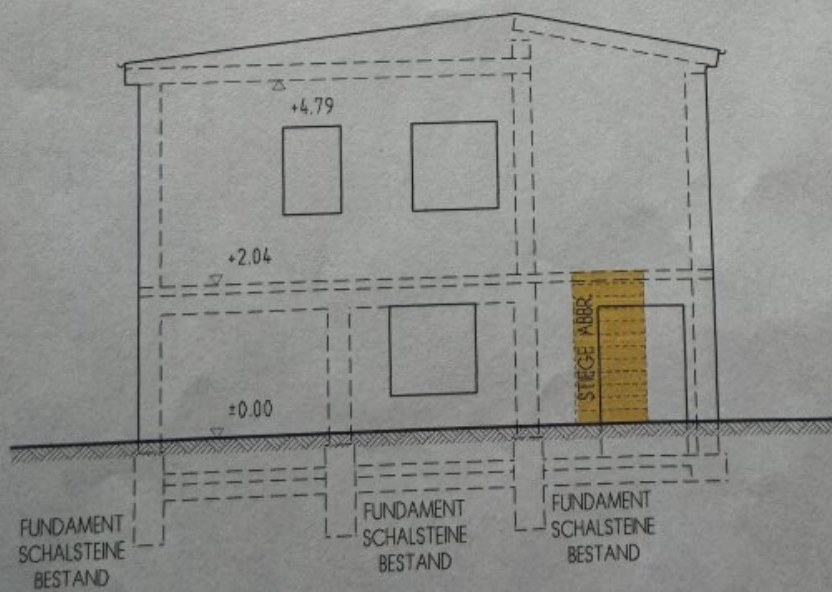




## ANSICHT NORDWEST 1:100

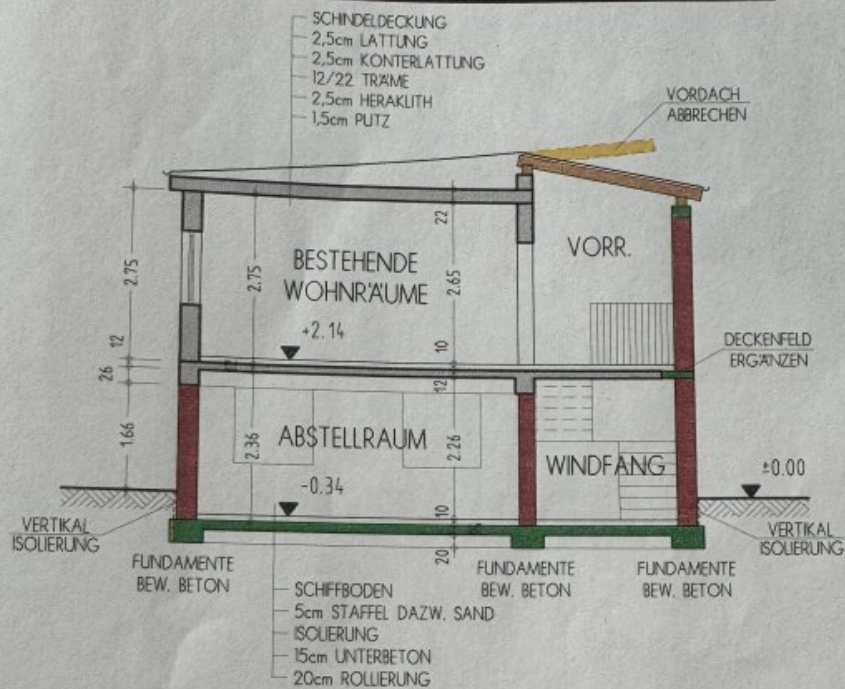


## ANSICHT SÜDOST 1:100

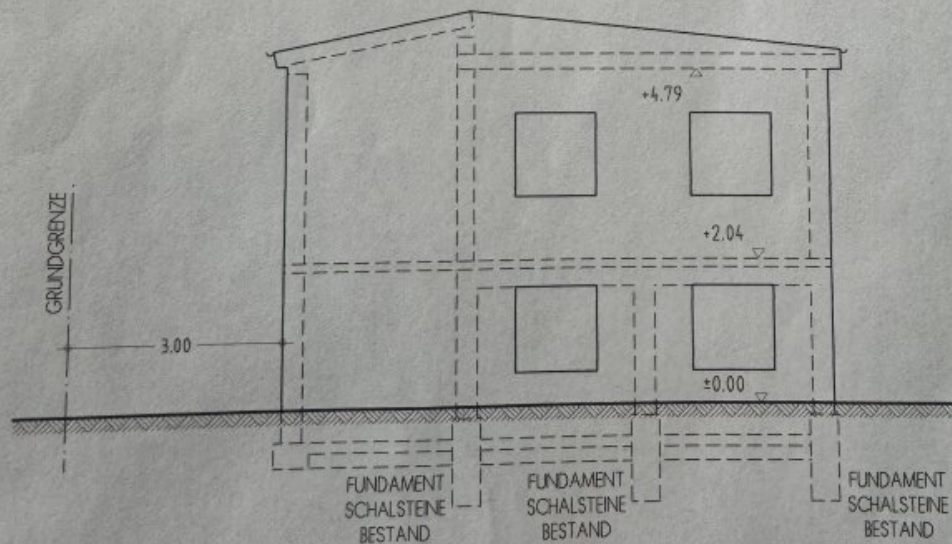




# **SCHNITT A-A 1:100**



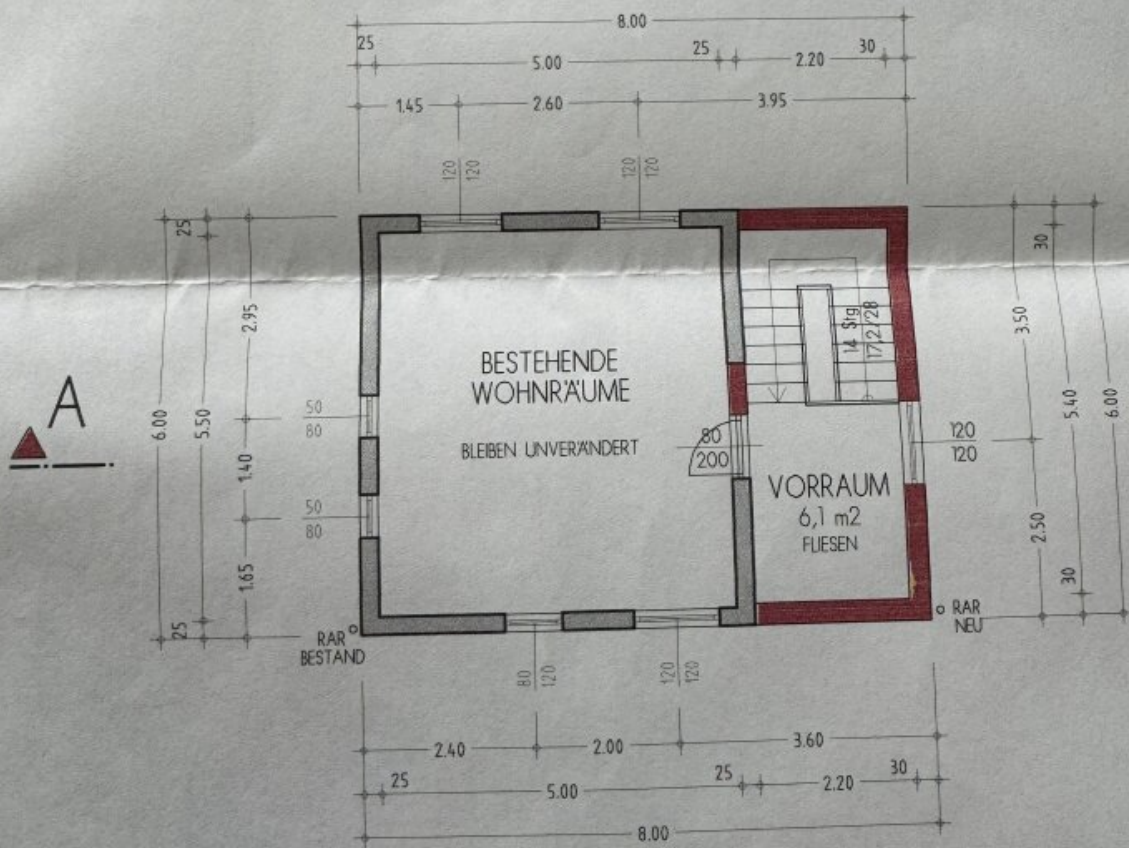
# **ANSICHT NORDWEST 1:100**



# **ANSICHT NORDWEST 1:100**



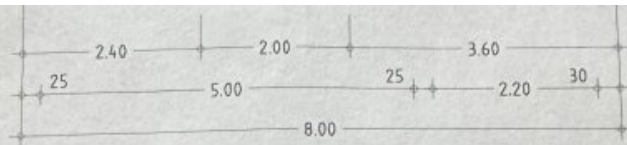
GRUNDRISS OG 1:100



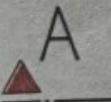
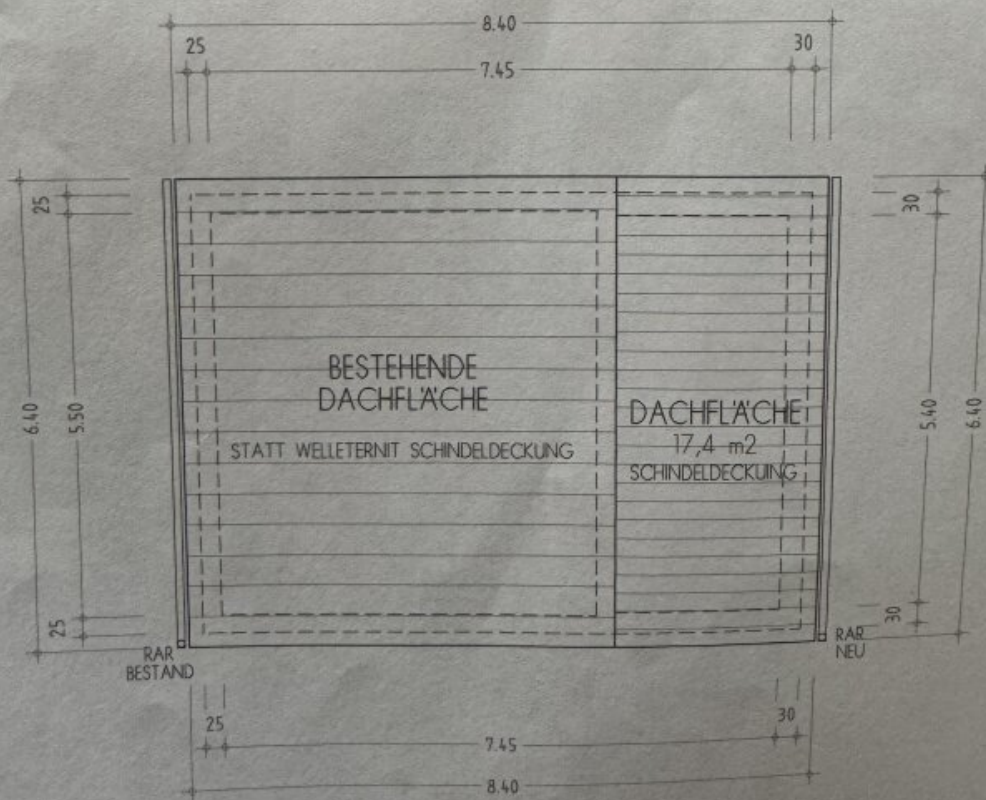
BENTONVILLE IMMEDIATE CARE

DACHDRAUFSICHT 1:100





# DACHDRAUFSICHT 1:100



## Unbenannte Karte

Erstelle bitte eine Beschreibung für deine Karte.

### Legende

- 📍 Merkmal 1
- 📍 Stromsiedlung 39
- 📍 Tullnerfelder Segelclub TSC
- 📍 Zur Mücke (Jausenstation)

Donau

Stromsiedlung 39

in2mare.eu - Yachtcharter

Zeitsyaching

Friedrich Versicherungsmakler

Stromsiedlung 39

Google Earth

Imagery © 2024, Airbus

Traversengasse

200 m

Zur Mücke (Ja

ankenstr





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Muckendorf-Wipfing, einem malerischen Ort in Niederösterreich. Diese wunderschöne Immobilie, die zum Verkauf steht, bietet alles, was Sie für einen erholsamen und komfortablen Lebensstil benötigen. Mit einem Kaufpreis von nur 229.000,00 € ist dieses Haus das perfekte Zuhause für eine Familie oder auch als gemütliches Ferienhaus geeignet.

Auf einer großzügigen Fläche von 67,4m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Mit 3 Zimmern, und 2 WCs gibt es hier genügend Raum für Privatsphäre und gemeinsame Momente. Die Zimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet und verleihen dem Haus ein warmes und gemütliches Ambiente.

Die moderne und offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und gleichzeitig mit Ihren Gästen oder der Familie in Kontakt bleiben.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche, die für eine erfrischende Auszeit sorgt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Heizofen (Pelletsofen), der in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme sorgt. Die gesamte Heizung läuft hierbei über umweltfreundliche Pellets, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Heizkosten senkt.

Nicht nur das Haus selbst überzeugt, sondern auch die Lage ist ideal. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben, sowohl mit dem Bus als auch mit dem Bahnhof in der Nähe. Somit sind größere Städte wie Wien oder St. Pölten bequem zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie perfekt geeignet, da ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe liegt.

Das Haus ist in einem ausgezeichneten Zustand und bietet Ihnen sofort einziehbaren Wohnraum. Für Ihr Auto steht ein Carport zur Verfügung, damit es immer gut geschützt ist. Die Umgebung ist ruhig und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich inmitten der Natur zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Worauf warten Sie noch? Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus in Muckendorf-Wipfing. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause begleiten zu dürfen.

Im Alleinauftrag



Pachtzins derzeit 1890 Euro pro Jahr

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap