Neubau Traumhaus in Muckendorf an der Donau

Objektnummer: 5660/6986

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	459.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

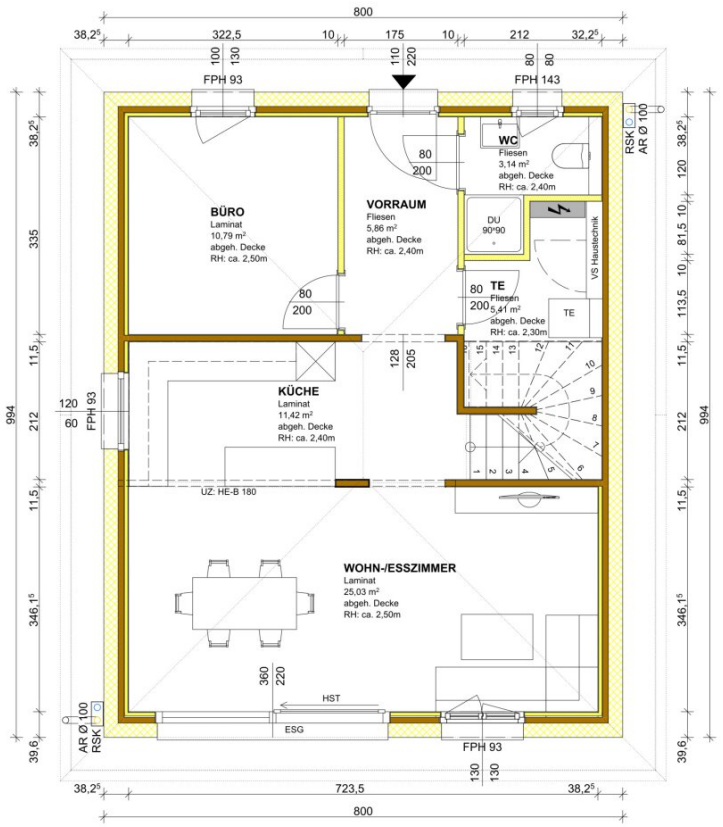
Ihr Ansprechpartner

Heinz – Peter Nastl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

BERO



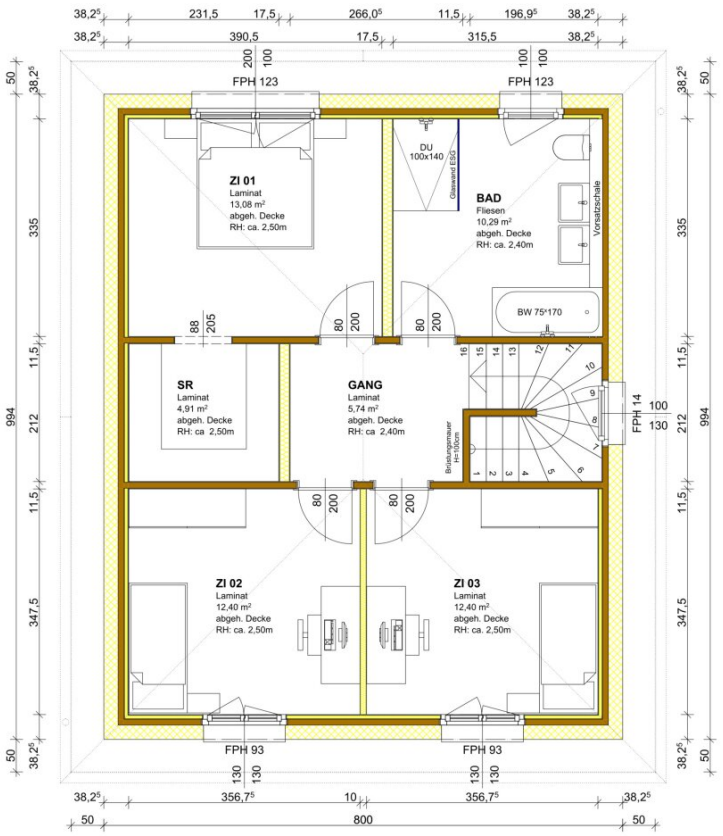
WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZI.:	25,03 m²
KÜCHE:	11,42 m²
BÜRO:	10,79 m²
VORRAUM:	5,86 m²
TE:	5,41 m²
WC:	3,14 m²
EG:	61,65 m²
ZI 01:	13,08 m²
ZI 02:	12,40 m²
ZI 03:	12,40 m²
BAD:	10,29 m²
GANG:	5,74 m²
SR:	4,91 m²
OG:	58,82 m²
$\sum_{\text{Wohnnutzfläche:}}$	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
$\sum_{\text{Nettogrundfläche:}}$	124,68 m²

ENTWURF 2	DATUM: 27-02-2025	
PLANINHALT: GRUNDRISS EG	MASSTAB: 1:50	Gezeichnet: DH
BAUVORHABEN: PROJEKT MUCKENDORF		
PLANERFIRMEN: MFH MASSIV FERTIGHAUS Rosaliastraße 6 3493 Hadersdorf		

Unsere Pläne sind geistiges Eigentum des Planers, welches einer gesetzlich geschützten Urheberrechtsregelung unterliegen und dürfen ohne Zustimmung des Planers weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sämtliche Grundrisse gelten ausschließlich für jeweils aktuelle Bau- u. Installationsgesetzgebung.
Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Die Angaben der Maße sind nach ÖNORM B 1800 Ausgabe 2007 ermittelt.
Kleine Abweichungen der Bauausführung von Grundrissen bleiben vorbehalten.
Die Angaben der Wohnnutzflächen sind nach Wohnungseigentumsgesetz 1975 ermittelt.
© MASSIV FERTIGHAUS Hadersdorf

BERO
IMMOBILIEN



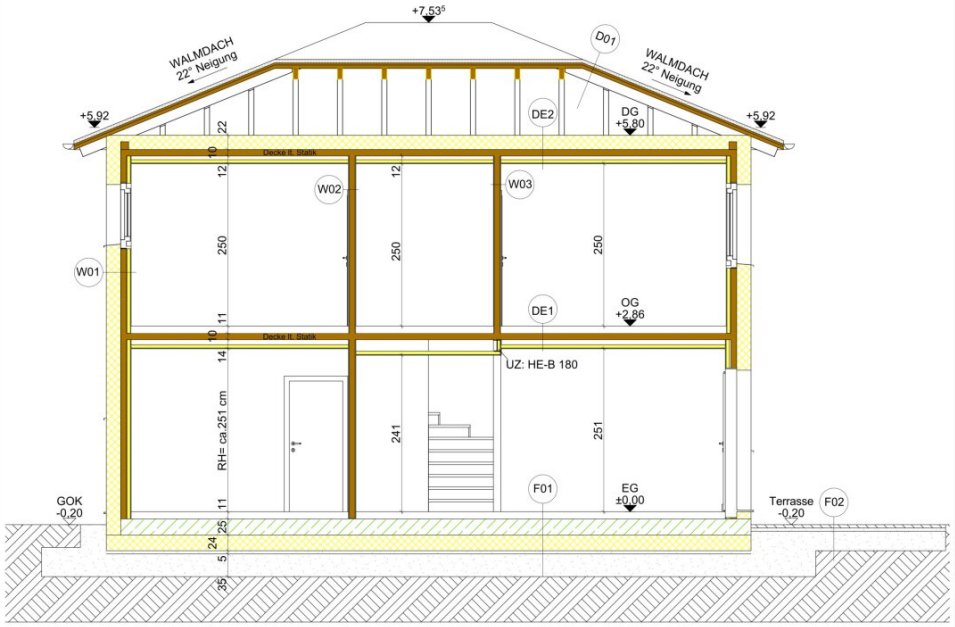
WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZI.:	25,03 m²
KÜCHE:	11,42 m²
BÜRO:	10,79 m²
VORRAUM:	5,86 m²
TE:	5,41 m²
WC:	3,14 m²
EG:	61,65 m²
ZI 01:	13,08 m²
ZI 02:	12,40 m²
ZI 03:	12,40 m²
BAD:	10,29 m²
GANG:	5,74 m²
SR:	4,91 m²
OG:	58,82 m²
∑ Wohnnutzfläche:	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
∑ Nettogrundfläche:	124,68 m²

ENTWURF 2	DATUM: 27-02-2025	
PLANINHALT: GRUNDRISS OG	MASSTAB: 1:50	Gez.: DH
BAUVORHABEN: PROJEKT MUCKENDORF		
PLANERFIRMEN: MFH MASSIV FERTIGHAUS Rosaliastraße 6 3493 Hadersdorf		

Hinweis: Prüfen Sie sämtliche Angaben des Planes, welches nicht gezeichnet, gemessen oder angeboten Vorbehaltlos gegen die Erstellung der ausführlichen Ausführung des Planes.
Die Planung erfolgt nach den Angaben des Bauherrn. Sämtliche Grundrisse gilt grundsätzlich die jeweils aktuelle Bau- u. Anschlußgesetzgebung.
Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Die Angaben in Prospekten, Plänen und Beschreibungen sind unverbindlich.
Keine rechtliche Bedeutung der Bemaßung und Gebäudehöhe! Geländeneigungen!
Die Angaben in Prospekten, Plänen und Beschreibungen sind unverbindlich und ist nur der Gesamtinhalt gültig!
© MASSIV FERTIGHAUS Hadersdorf

BERO IMMOBILIEN



WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZI.:	25,03 m²
KÜCHE:	11,42 m²
BÜRO:	10,79 m²
VORRAUM:	5,86 m²
TE:	5,41 m²
WC:	3,14 m²
EG:	61,65 m²
ZI 01:	13,08 m²
ZI 02:	12,40 m²
ZI 03:	12,40 m²
BAD:	10,29 m²
GANG:	5,74 m²
SR:	4,91 m²
OG:	58,82 m²
$\sum_{\text{Wohnnutzfläche:}}$	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
$\sum_{\text{Nettogrundfläche:}}$	124,68 m²

W01 Außenwand Wohnhaus

0,7cm	Putz
22cm	Wärmedämmung (lt. EAW)
9cm	Brettsperrholzplatte
6cm	Vorsatzschale auf Schwingbügel
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

W1a Außenwand Wohnhaus

0,7cm	Putz
22cm	Wärmedämmung (lt. EAW)
9cm	Brettsperrholzplatte
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

W02 tragende Innenwand

1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)
9cm	Brettsperrholzplatte
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

W03 nicht tragende Innenw. 10cm

1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)
7,5cm	Metallständerwand dazw. 6cm Dämmung
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

W04 nicht tragende Innenw. 17,5cm

1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)
15cm	Metallständerwand dazw. Dämmung
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

F02 Terrasse

5cm	Terrassenbelag
5cm	Riesel
30cm	Frostschutz

F01 Fundament Wohnhaus

2cm	Belag lt. Plan
6cm	Estrich
3cm	Trittschalldämmung
	PE-Folie
25cm	Faserbetonplatte (lt. Statik)
	PE-Folie
24cm	Wärmedämmung (lt. EAW)
5cm	Riesel
35cm	Frostschutz

DE1 Decke über EG

2cm	Belag lt. Plan
6cm	Estrich
3cm	Trittschalldämmung
10cm	Brettsperrholzplatte (lt. Statik)
	Abgehängte Decke dazw. 5cm Dämmung
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

DE2 Decke über OG

22cm	Wärmedämmung (lt.EAW)
	Dampfsperre
12cm	Brettsperrholzplatte (lt. Statik)
	Abgehängte Decke dazw. 5cm Dämmung
1,25cm	GK-Platte (GKI in Nassräumen)

D01 Dach Wohnhaus

	Ziegeleindeckung
3cm	Lattung
5cm	Konterlattung
	Unterdachbahn
2,5cm	Schalung
16cm	Sparren (lt. Statik)

ENTWURF 2	DATUM 27-02-2025
PLANINHALT: SCHNITT	MASSTAB 1:50 / GEZ. DH
BAUVORHABEN: PROJEKT MUCKENDORF	

PLANERVERFASSER:
MFH MASSIV FERTIGHAUS
Rosaliastraße 6
3493 Hadersdorf

Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Planers und bleibt stets unverändert gemäß dem ursprünglichen Verwendungszweck bestimmt. Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Planers.
Die Ausführung muss den geltenden Normen, Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien entsprechen.
Die jeweils aktuelle Bau- u. Arbeitsstättenverordnung
Sonstige Einschränkungsgesetzmäßiger dieser nur der Vollständigkeitshalber und sollen nicht gelten.
Die Verwendung dieses Planes ist nur für den angeführten Zweck bestimmt.
Dieser darf nicht für die Bewerbung von Gebäuden/Bauten verwendet, / Nachmaßnahmen verwendet.
Die Verwendung dieses Planes ist nur für den angeführten Zweck bestimmt.
© MASSIV FERTIGHAUS Hadersdorf

BERO
IMMOBILIEN

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In Muckendorf, einer idyllischen Lage an der Donau, stehen drei einzigartige Grundstücke zum Verkauf, auf denen jeweils ein modernes hochwertiges Massiv Holzhaus von MFH Fertighaus errichtet wird. Diese exklusiven Immobilien bieten Ihnen nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine außergewöhnliche Lage mit direktem Zugang zum Donau-Radweg. Ein Yachthafen befindet sich in unmittelbarer Nähe und ein Erdwall schützt die Liegenschaften in dieser Gegend zuverlässig vor Hochwasser und dient gleichzeitig als Erholungsraum für Spaziergänge und Radfahrten.

Bau- und Ausstattungsdetails:

- **Übergabezustand:** belagsfertig, auf Wunsch jedoch auch als schlüsselfertige Ausfertigung erhältlich
- **Heizung und Energie:** Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, vorbereitete PV-Anlage und optionale Klimaanlage.
- **Nachhaltigkeit:** Hochwertige Bauweise mit österreichischem Holz und Produkten, hergestellt von der renommierten Firma ELK.

Technische Ausstattung:

- **Fenster:** Dreifachverglasung für optimale Energieeffizienz
- **Rolläden:** Außenrollläden an allen Fenstern für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- **Elektrik:** Vollständig installierte und moderne Elektrik
- **Raumthermostate:** In allen Räumen vorhanden für präzise Temperaturregelung
- **Terrasse:** Großzügige Bodenplatte für eine 15 m² große Terrasse

- **Zufahrten und Zugänge:** Pflasterungen für einfache und stilvolle Nutzung
- **Garten:** Moderner Gitterstabzaun für das Grundstück
- **Parkmöglichkeiten:** Zwei gepflasterte KFZ-Stellplätze

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:**
  - Vielseitig nutzbarer Technik-/Wirtschaftsraum (ideal als Büro)
  - Gäste-WC
  - Praktischer Abstellraum/Speis unter der Treppe
  - Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich und Zugang zur Terrasse durch eine Hebeschiebetür
- **Obergeschoss:**
  - Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer
  - Badezimmer, vorbereitet für Badewanne, Dusche, Toilette, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss

Zum Kaufpreis müssen lediglich noch die Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal (ca. 8.000 EUR) hinzugefügt werden. Die Erschließungskosten an die Gemeinde sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Universität <7.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap