

**Neues Einfamilienhaus in Muckendorf: 4 Zimmer, Garten,  
Terrasse – Ihr Traum wird wahr!**



**Objektnummer: 5660/6985**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf an der Donau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



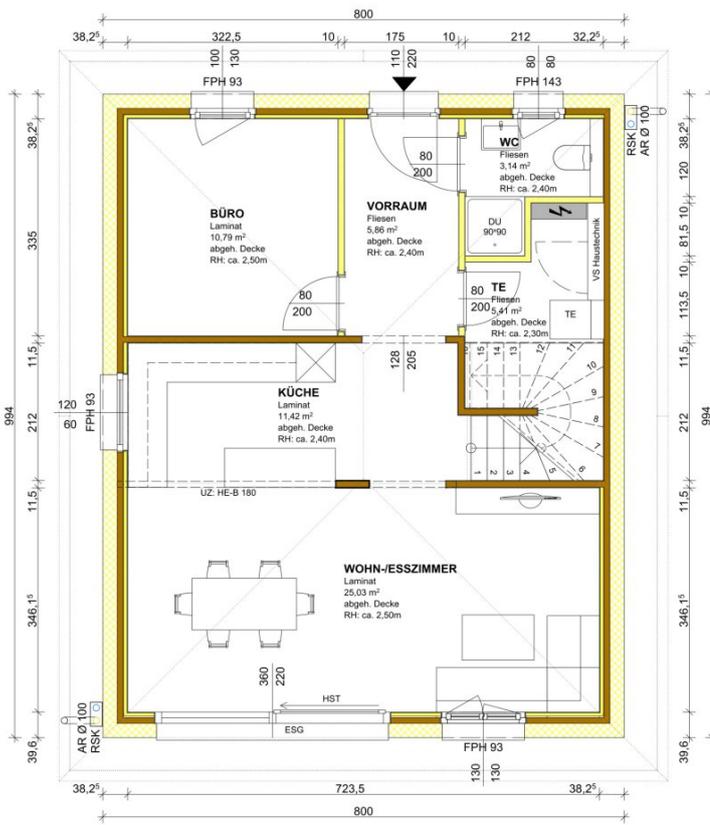
**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54







### WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZIMM:	25,03 m <sup>2</sup>
KÜCHE:	11,42 m <sup>2</sup>
BÜRO:	10,79 m <sup>2</sup>
VORRAUM:	5,86 m <sup>2</sup>
TE:	5,41 m <sup>2</sup>
WC:	3,14 m <sup>2</sup>
EG:	61,65 m <sup>2</sup>
ZI 01:	13,08 m <sup>2</sup>
ZI 02:	12,40 m <sup>2</sup>
ZI 03:	12,40 m <sup>2</sup>
BAD:	10,29 m <sup>2</sup>
GANG:	5,74 m <sup>2</sup>
SR:	4,91 m <sup>2</sup>
OG:	58,82 m <sup>2</sup>
<b>Σ Wohnnutzfläche:</b>	<b>120,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Σ STIEGE:</b>	<b>4,21 m<sup>2</sup></b>
<b>Σ Nettogrundfläche:</b>	<b>124,68 m<sup>2</sup></b>

### ENTWURF 2

PLANNUMMER: GRUNDRISSE EG

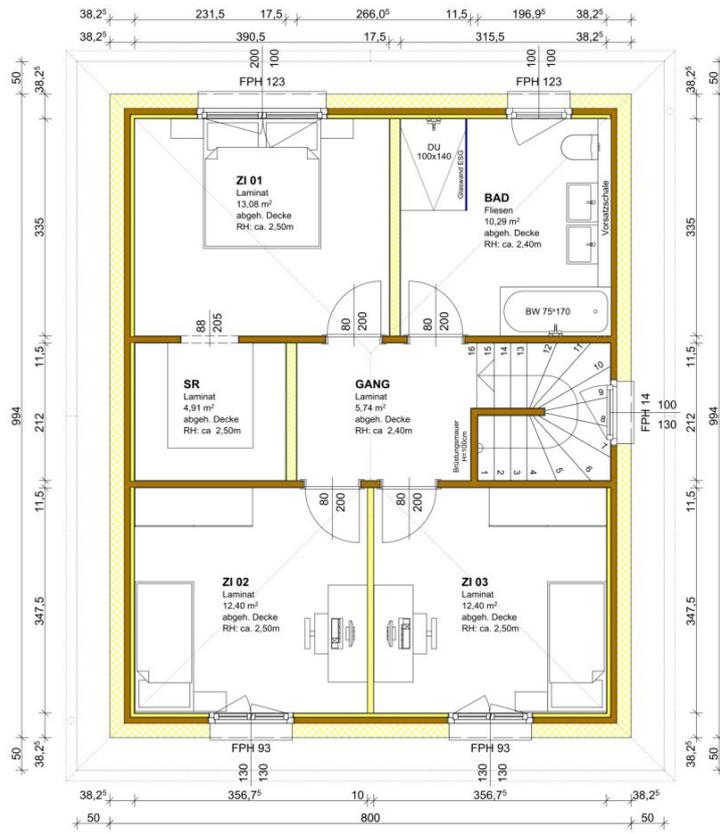
MASSSTAB: 1:50

PROJEKT MUCKENDORF

PROJEKTLEITER: MFH MASSIV FERTIGHAUS  
Rosalastraße 6  
3493 Hadersdorf

VERLEBEN: 27-02-2025

REVISION: 1:50 DH



### WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZL:	25,03 m <sup>2</sup>
KÜCHE:	11,42 m <sup>2</sup>
BÜRO:	10,79 m <sup>2</sup>
VORRAUM:	5,86 m <sup>2</sup>
TE:	5,41 m <sup>2</sup>
WC:	3,14 m <sup>2</sup>
EG:	61,65 m <sup>2</sup>
ZI 01:	13,08 m <sup>2</sup>
ZI 02:	12,40 m <sup>2</sup>
ZI 03:	12,40 m <sup>2</sup>
BAD:	10,29 m <sup>2</sup>
GANG:	5,74 m <sup>2</sup>
SR:	4,91 m <sup>2</sup>
OG:	58,82 m <sup>2</sup>
<b>Σ Wohnnutzfläche:</b>	<b>120,47 m<sup>2</sup></b>
<b>STIEGE:</b>	<b>4,21 m<sup>2</sup></b>
<b>Σ Nettogrundfläche:</b>	<b>124,68 m<sup>2</sup></b>

### ENTWURF 2

PLANNUMMER: 27-02-2025

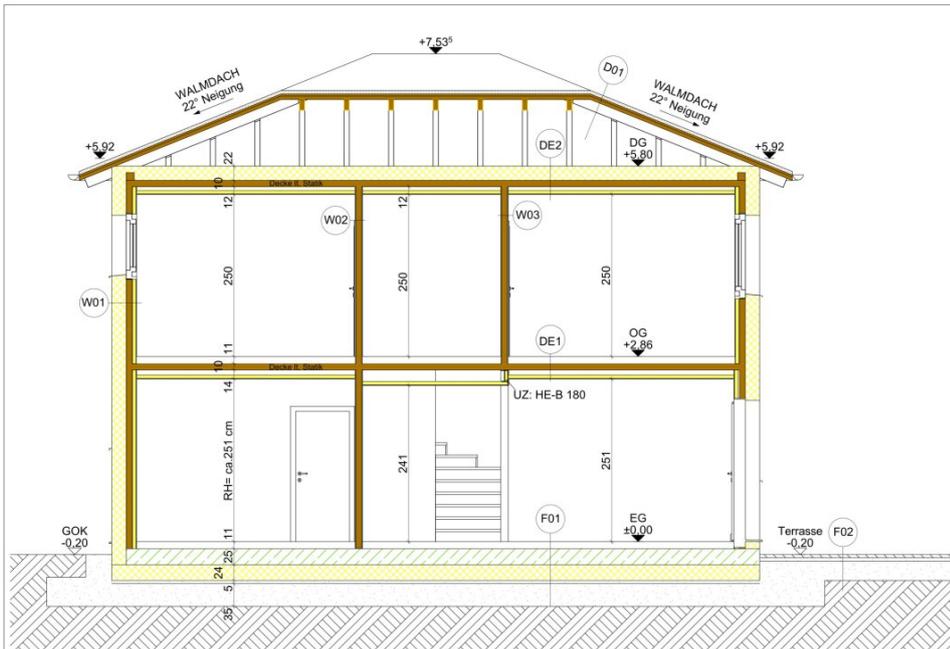
GRUNDRISS OG 1:50

PROJEKT MUCKENDORF

MFH MASSIV FERTIGHAUS

Rosaliastraße 6  
3493 Hadersdorf

BERO IMMOBILIEN



- W01** Außenwand Wohnhaus  
0,7cm Putz  
22cm Wärmedämmung (lt. EAW)  
9cm Brettsperrholzplatte  
6cm Vorsatzschale auf Schwingbügel  
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)
- W05** nicht tragende Innenw. 10cm  
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)  
7,5cm Metallständerwand dazw.  
6cm Dämmung  
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)
- W2** tragende Innenwand  
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)  
9cm Brettsperrholzplatte  
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- 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
- F02** Terrasse  
5cm Terrassenbelag  
5cm Riesel  
30cm 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 Kontorfällung  
Untersachbahn  
16cm Sparren (lt. Statik)  
2,5cm Schalung

WOHNNUTZFLÄCHE:	
WOHN-/ESSZL:	25,03 m <sup>2</sup>
KÜCHE:	11,42 m <sup>2</sup>
BÜRO:	10,79 m <sup>2</sup>
VORRAUM:	5,86 m <sup>2</sup>
TE:	5,41 m <sup>2</sup>
WC:	3,14 m <sup>2</sup>
EG:	61,65 m <sup>2</sup>
ZI 01:	13,08 m <sup>2</sup>
ZI 02:	12,40 m <sup>2</sup>
ZI 03:	12,40 m <sup>2</sup>
BAD:	10,29 m <sup>2</sup>
GANG:	5,74 m <sup>2</sup>
SR:	4,91 m <sup>2</sup>
OG:	58,82 m <sup>2</sup>
Σ Wohnnutzfläche:	120,47 m <sup>2</sup>
STIEGE:	4,21 m <sup>2</sup>
Σ Nettogrundfläche:	124,68 m <sup>2</sup>

<b>ENTWURF 2</b>		STATUS
PLANNUMMER	27-02-2025	Skala
SCHNITT	1:50	DH
BAUVERFAHREN		
PROJEKT MUCKENDORF		
VERANTWORTLICHER		
MFH MASSIV FERTIGHAUS		
Rosalastraße 6		
3493 Hadersdorf		





<b>ENTWURF 4</b>		DATE: 10-03-2025
PLANNUMMER: GRUNDRISS EG	MASSSTAB: 1:250	BLATT: DH
PROJEKT: Projekt Muckendorf, Hafenstraße		
FÜR: MFH MASSIV FERTIGHAUS Rosaliastraße 6 3493 Hadersdorf		
LEGENDE GRENZPUNKT: ER Eisenrohr / Eisen GW Grenzpunktgeologie MM Metallmarkie ZS Zierstakete		



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau – einem Ort, der nicht nur durch seine malerische Lage besticht, sondern auch durch ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

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.

Mit einer großzügigen Wohnfläche und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für Familien und Paare. Der Erstbezug bedeutet, dass Sie von Anfang an die Frische und den Charme eines neuen Zuhauses genießen können. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, jeden Bereich optimal zu nutzen und ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Der großzügige Garten, der sich harmonisch an die Terrasse anschließt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob ein gemütliches Frühstück an warmen Sommertagen oder gesellige Abende mit Freunden – hier finden Sie den perfekten Platz, um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Der Grünblick schafft eine beruhigende Atmosphäre und lässt den Alltagsstress schnell vergessen.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine optischen Merkmale, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme, während das moderne Bad mit Fenster Ihnen ein kleines Wellnesserlebnis bietet. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort für Ihre Besucher.

Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche Heizlösung, die Ihnen nicht nur ein angenehmes Raumklima beschert, sondern auch Ihre Energiekosten im Griff hält. Der Neubaustandard garantiert Ihnen zudem eine hervorragende Energieeffizienz und moderne Bauqualität.

Ein Parkplatz direkt vor der Tür macht das Ein- und Ausladen von Einkäufen oder das Kommen und Gehen im Alltag besonders bequem. Die großzügige Walmdachkonstruktion verleiht dem Haus nicht nur einen individuellen Charakter, sondern auch zusätzlichen Stauraum im Dachgeschoss.

Die Verkehrsanbindung in Muckendorf an der Donau lässt keine Wünsche offen. Ein Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu den nahegelegenen Städten und Gemeinden, sodass Sie sowohl die Annehmlichkeiten des Landlebens als auch die Infrastruktur der Stadt in unmittelbarer Nähe genießen können.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch

heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Muckendorf an der Donau wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können!

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