

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Terrasse und großem Garten



innenseitige Hausansicht

Objektnummer: 5660/7594

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3426 Muckendorf-Wipfing |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 143,86 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 310,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A++ 32,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75 |
| Kaufpreis: | 675.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2

1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

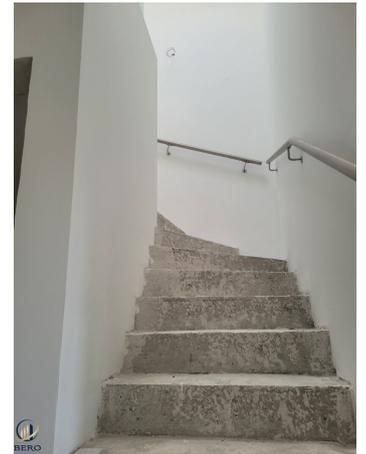


termin zur

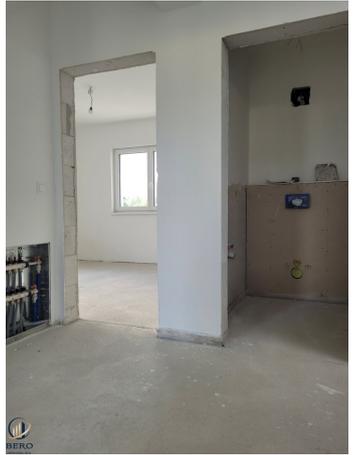














Objektbeschreibung

"Willkommen in Ihrem neuen Zuhause"

Dieses moderne und belagsfertige Einfamilienhaus auf rund **405 m² Eigengrund** bietet eine **Wohnnutzfläche von ca. 143 m²**, verteilt auf **zwei Etagen**, und besticht durch durchdachtes Design und **großzügige Raumaufteilung**.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung des bereits errichteten Einfamilienhauses

Erdgeschoss

- einladender Eingangsbereich/Vorraum
- offener Küchenbereich
- großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die südseitig ausgerichtete und rund 30 m² große Terrasse
- großer, sonniger und ebener Garten
- Gästezimmer/Homeoffice
- separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Zwei weitere großzügige Schlafräume
- Von zweien der insgesamt drei Räume, gelangen Sie direkt auf den ca. 15 m² großen & südseitigen Balkon mit Fernsicht
- großes Tageslicht-Bad
- separate Toilette
- Galerie

Außenbereich

- **Terrasse:** ca. 30,80 m² große, südseitig gelegene Terrasse, ideal für Sonnenbäder und Grillabende
- **Balkon:** ca. 16,72 m² großer Balkon, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, bietet einen herrlichen Fernblick und viel Sonne
- **Parkplätze:** Zwei PKW-Stellplätze, einer davon freistehend und einer mit Carport sind im Kaufpreis inkludiert

Ausstattungsdetails

- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Außenraffstores**, elektronisch bedienbar

- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **elektrische Außenraffstores**
- Attika Dach
- Aluminium-Hauseingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- **Leerverrohrung am Dach** für nachträglichen Einbau einer Photovoltaikanlage
- Lichtkuppel elektronisch steuerbar
- **belagsfertige Ausführung**
- Leerverrohrung für E-Ladestationen
- **Carport für einen PKW**
- zweiter PKW-Stellplatz im Freien

Lage und Infrastruktur

Das Haus befindet sich in Muckendorf-Wipfing, in der Nähe zu Königstetten, St. Andrä Wördern und Klosterneuburg gelegen. Die Infrastruktur bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte und lokale Geschäfte sind schnell erreichbar.

- **Bildung:** Kindergärten, Volksschule und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen (Kaiser Franz-Josefs-Bahn).
- **Freizeit:** Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Lebensqualität.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte und Apotheken in der Umgebung gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Weiterführende Informationen

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 mit verkauft. 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 <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap