

**Willkommen in einem Zuhause, das mit jeder Ecke Wärme
und Geborgenheit verspricht**



Haus mit Garten

Objektnummer: 5660/7634

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf-Wipfing
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,04 m²
Nutzfläche:	124,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	365,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 271,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,48
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

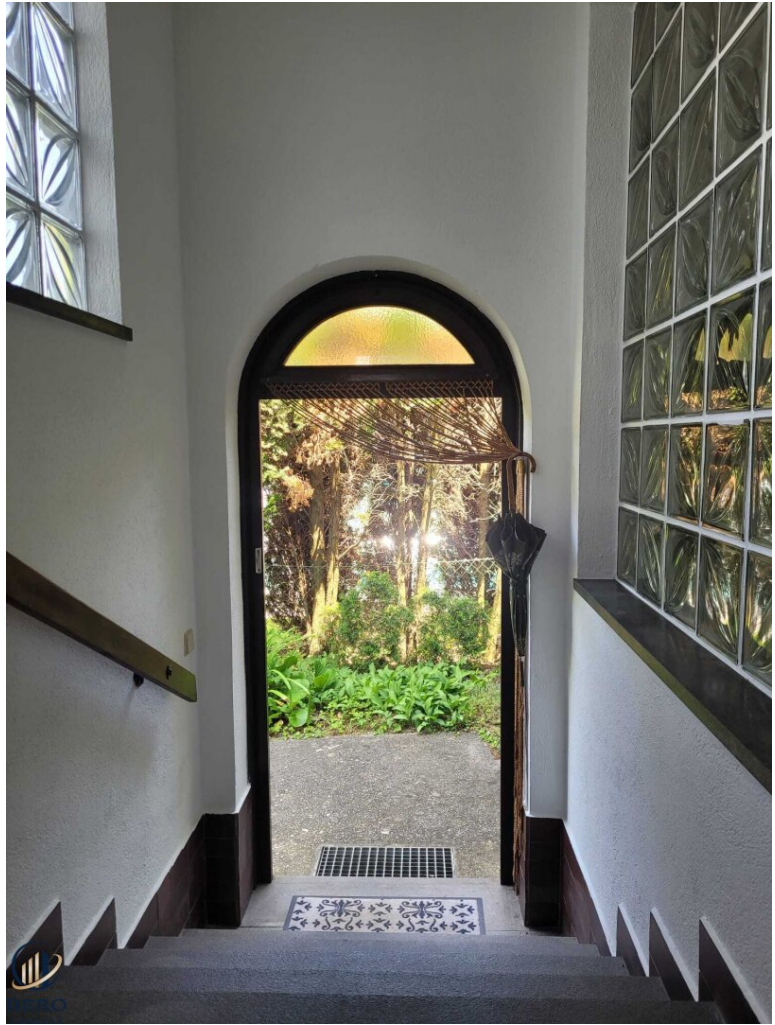
Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH





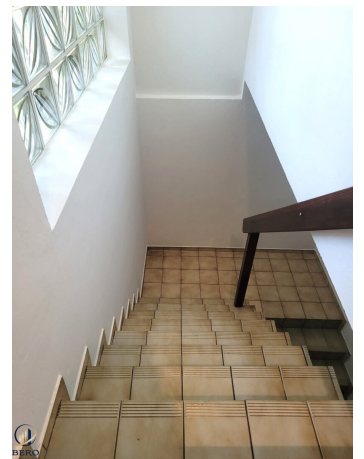


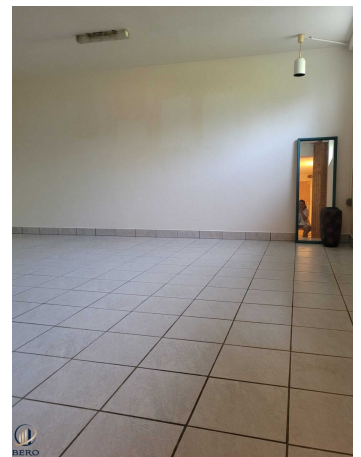






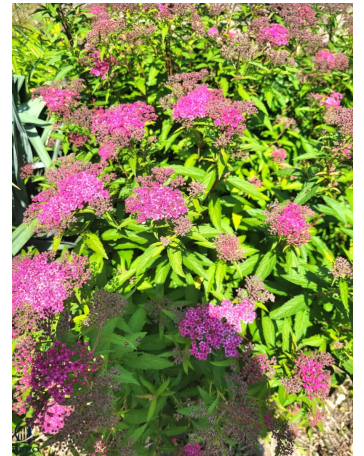




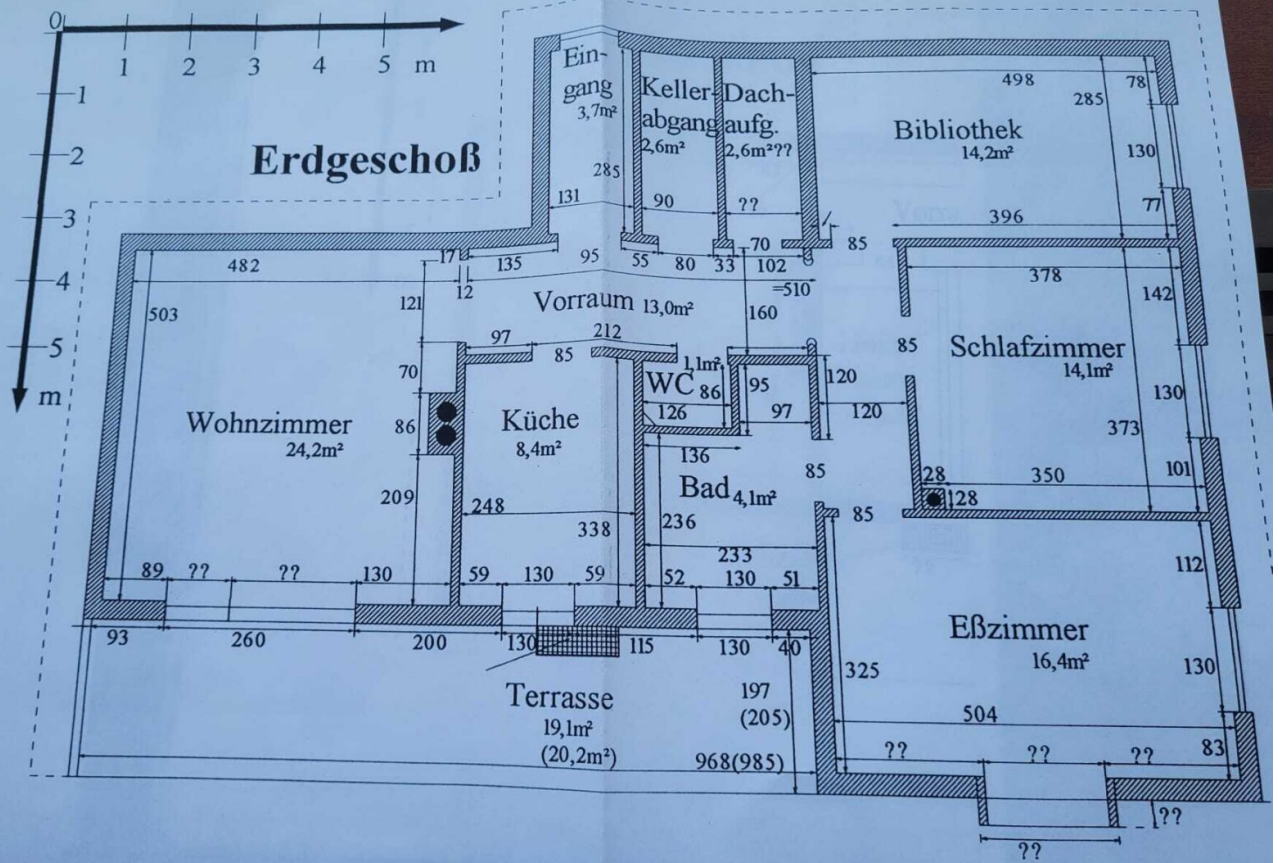




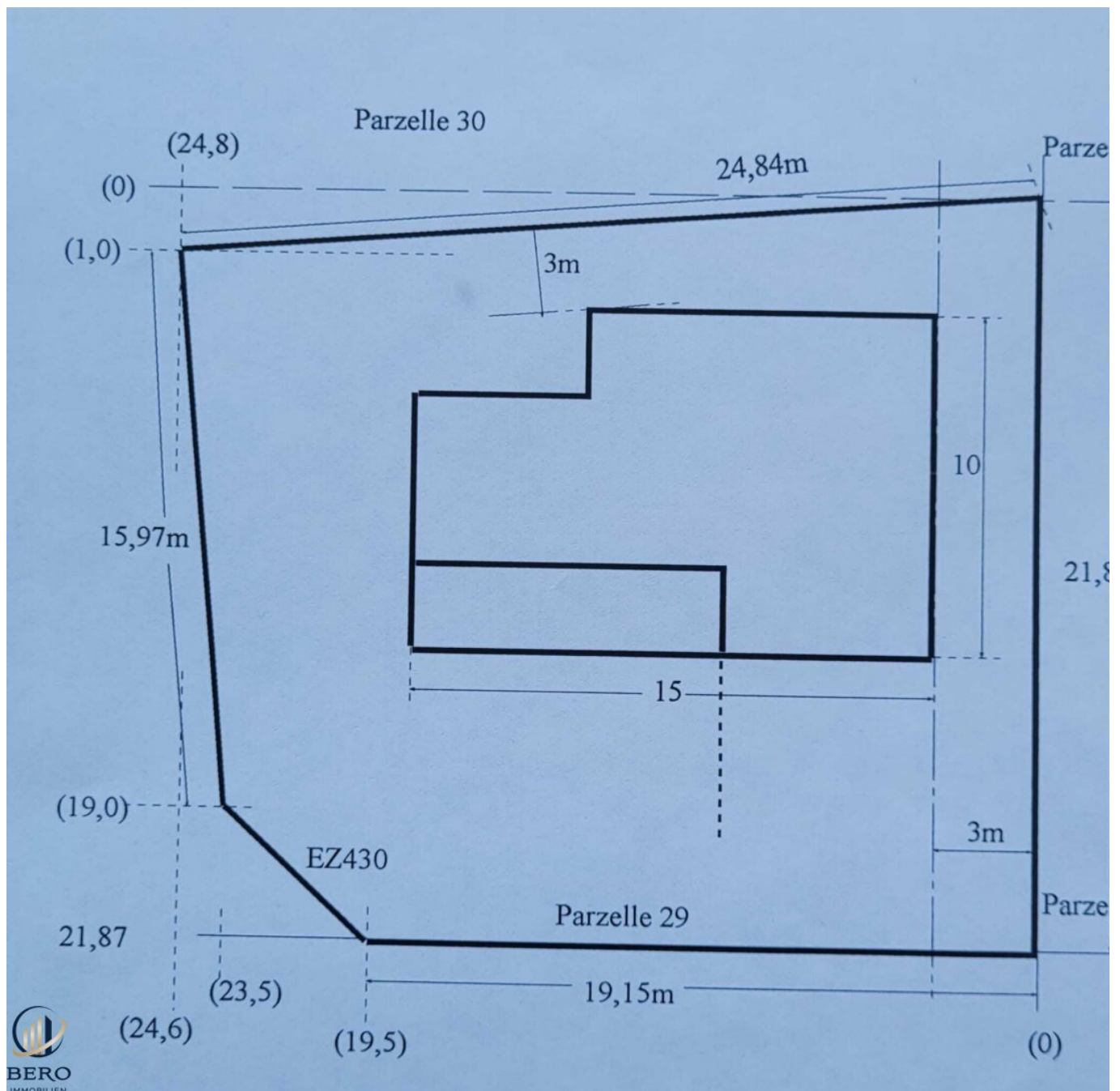












Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort im Grünen

Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Muckendorf

Willkommen in Muckendorf an der Donau – ein Ort, der Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt auf einzigartige Weise verbindet. Dieses freistehende **Einfamilienhaus auf Eigengrund** bietet nicht nur viel Raum für Ihre Wohnträume, sondern auch ein außergewöhnliches Lebensumfeld. Mit **ein paar liebevollen Renovierungsarbeiten** holen Sie dieses Haus aus seinem Dornröschenschlaf und machen es zu einem Ort voller Leben, Wärme und Zukunft.

Potenzial & Wert der Immobilie

Das Haus bietet **großes Entwicklungspotenzial**: Mit **geschickten Renovierungsmaßnahmen** holen Sie es aus dem Dornröschenschlaf und gestalten Ihr persönliches Wohnparadies. Die Substanz ist sehr gut – jetzt braucht es nur noch Ihre Vision. Ein besonderes Highlight ist der **Eigengrund**, auf dem das Haus steht – **ein Wert, der heute kaum mehr verfügbar ist und langfristige Sicherheit bietet**.

Keine Pacht, kein Baurecht – hier investieren Sie in echten Besitz!

BERO-Immobilien begleitet Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause. **Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin** – wir freuen uns auf Sie!

Muckendorf- Leben zwischen Donau & Stadt

Die Marktgemeinde **Muckendorf-Wipfing** liegt im Bezirk **Tulln** und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Wiener Umland. Muckendorf bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Idylle** und **urbaner Nähe**. Hier leben Sie dort, wo andere Urlaub machen: Direkt an der Donau, mit Blick ins Grüne und trotzdem bestens angebunden.

Lage

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer begehrten Wohngegend – **ruhig, grün und familienfreundlich**. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der **Donau** mit ihren herrlichen Spazier- und Radwegen. Hier genießen Sie ein **naturverbundenes Leben**, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. Ein echtes **Refugium mit Erholungswert** – und das direkt vor der Haustüre.

Highlights auf einen Blick

- **Freistehendes Einfamilienhaus auf Eigengrund** – seltene Gelegenheit
- **Ziegelmassivbauweise**
- **Top-Lage** in unmittelbarer Nähe zur Donau
- **Ruhige und grüne Wohnlage** mit viel Privatsphäre
- **Leichte Renovierungsarbeiten** machen dieses Haus zum wahren Juwel
- Kalt Dachboden-Decke gedämmt 25cm
- **Großzügiger Garten** und sonnige Terrasse
- **Große Garage** sowie **vollunterkellert**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Vielfältige Freizeitangebote** in unmittelbarer Umgebung (Radfahren, Laufen, Wassersport)
- **Nur wenige Gehminuten zur Donau** mit weitläufigen Spazier- und Radwegen
- **Sonnige Terrasse und Garten** mit viel Potenzial
- **Großzügige Wohnfläche** auf Erd- und Kellergeschoss verteilt
- **Optimale Raumaufteilung** – perfekt für Familien
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe

- Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten leicht erreichbar
- Nur ca. **30 Minuten nach Wien** – ideal für Pendler

Raumaufteilung – Erdgeschoss

Willkommen in einem Zuhause, das mit jeder Ecke Wärme und Geborgenheit verspricht. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist durchdacht und funktional – zugleich bietet sie viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung.

- **Wohnzimmer – ca. 24,2 m²**

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, der zum Mittelpunkt des Hauses werden kann. Hier ist Platz für Familienabende und entspannte Stunden am Feierabend. Die große Fensterfront und die Terrassentüre sorgen für viel Tageslicht und verbinden drinnen mit draußen.

- **Küche – ca. 8,4 m²**

Die Küche liegt zentral zwischen Wohn- und Essbereich und ist praktisch geschnitten – ideal für kurze Wege beim Kochen. Mit etwas Kreativität lässt sich hier eine moderne, offene Wohnküche gestalten, die das Herzstück des Familienlebens wird.

- **Esszimmer – ca. 16,4 m²**

Ein heller, freundlicher Raum, der direkt an Küche und Wohnzimmer angrenzt. Ob Frühstück in der Morgensonne oder festliches Abendessen – dieser Raum eignet sich perfekt für geselliges Beisammensein.

- **Schlafzimmer – ca. 14,1 m²**

Ruhig gelegen und wunderbar als Rückzugsort geeignet. Mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schrank bietet es behagliche Wohnqualität.

- **Bibliothek / Arbeitszimmer – ca. 14,2 m²**

Ein Raum, der vielseitig nutzbar ist: Als ruhiges Homeoffice, kreatives Atelier oder Lesezimmer mit gemütlichem Lesesessel – hier entsteht Ihre persönliche Oase der Ruhe.

- **Badezimmer – ca. 4,1 m²**

Kompakt, aber funktional – ausgestattet mit Wanne oder Dusche. Mit etwas Feingefühl lässt sich daraus ein moderner Wohlfühlraum mit Tageslicht gestalten.

- **Separates WC – ca. 1,1 m²**

Praktisch vom Vorraum zugänglich – ideal für Gäste und den Alltag.

- **Vorraum – ca. 13,0 m²**

Großzügiger Flur mit Verbindung zu allen Hauptbereichen des Hauses – ideal für eine Garderobe oder dekorative Akzente.

- **Keller-/Dachaufgang – ca. 2,6 m²**

Zentrale Verbindung zu den weiteren Ebenen des Hauses – solide und gut integriert.

- **Einlagerungsraum (unter der Treppe) – ca. 2,8 m²**

Perfekt für Vorräte, Putzutensilien oder saisonale Dekorationen – der kleine Stauraum ist praktisch und effektiv nutzbar.

- **Terrasse – ca. 19,1 m²**

Sonnig, großzügig und nach Süden ausgerichtet – dieser Bereich lädt zu entspannten Nachmittagen, Grillabenden oder dem ersten Kaffee am Morgen ein. Der direkte Zugang vom Wohnbereich macht sie zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Raumaufteilung – Kellergeschoss & Garage

Das Kellergeschoss bietet nicht nur funktionale Nutzräume, sondern auch echtes Ausbaupotenzial – ob Hobbyraum, Werkstatt oder Home-Gym. Alles ist möglich.

- **Garage – ca. 38,7 m²**

Die sehr große Garage mit Kipptor bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug, Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte. Der direkte Zugang ins Haus schützt vor Wind und Wetter – ideal für den Alltag.

- **Heizraum / Technikraum**

Solider Raum für die gesamte Haustechnik – hier findet alles Platz, was fürs Funktionieren wichtig ist.

- **Vorraum – ca. 6,6 m²**

Kleiner Verteilerraum, der zu den weiteren Kellerräumen führt – übersichtlich und ordentlich angelegt.

- **weiterer Raum**

vielseitig nutzbar – zum Beispiel als Lagerraum, Fitnessbereich oder Werkbank. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf.

- **Kellerabgang**

Treppenabgang vom Erdgeschoss – stabil und sicher.

- **Naßraum / Hauswirtschaftsraum – mit Brunnenanschluss**

Platz für Waschmaschine und Trockner sowie Zugang zum hauseigenen Brunnen – ein praktischer Alltagshelfer und ein echtes Plus für Gartenliebhaber.

Infrastruktur & Verkehr

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend:

- Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind **fußläufig erreichbar**
- Die Innenstadt erreichen Sie in nur **wenigen Fahrminuten**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Freizeit, Natur & Erholung

Muckendorf ist ein Paradies für aktive Genießer:innen:

- Weitläufige **Rad- und Wanderwege** direkt vor der Haustür (z. B. Donauradweg)
- **Wassersport und Badespaß** an der Donau und in der Umgebung
- **Naturpark Wagram-Tullnerfeld** und weitere Ausflugsziele in kurzer Distanz
- **Reitmöglichkeiten**, Sportvereine, Tennisplätze und **Spielplätze**
- Veranstaltungen und Feste im Ort mit lebendiger Gemeinschaft

Bildung & Betreuung

- **Kindergarten Muckendorf** – liebevolle Betreuung vor Ort
- **Volksschule Muckendorf-Wipfing**
- **Weiterführende Schulen, Musikschule und HTL in Tulln**
- **Schulbusverbindungen** und sichere Schulwege

Vermerk: Irrtum und Änderungen vorbehalten! 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

ergaben, bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap