

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool auf Pachtgrund in ruhiger Donau-Lage



Objektnummer: 1545

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augartengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,61
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



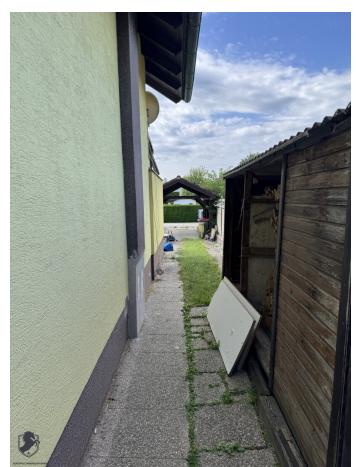
Udo Bereswill

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

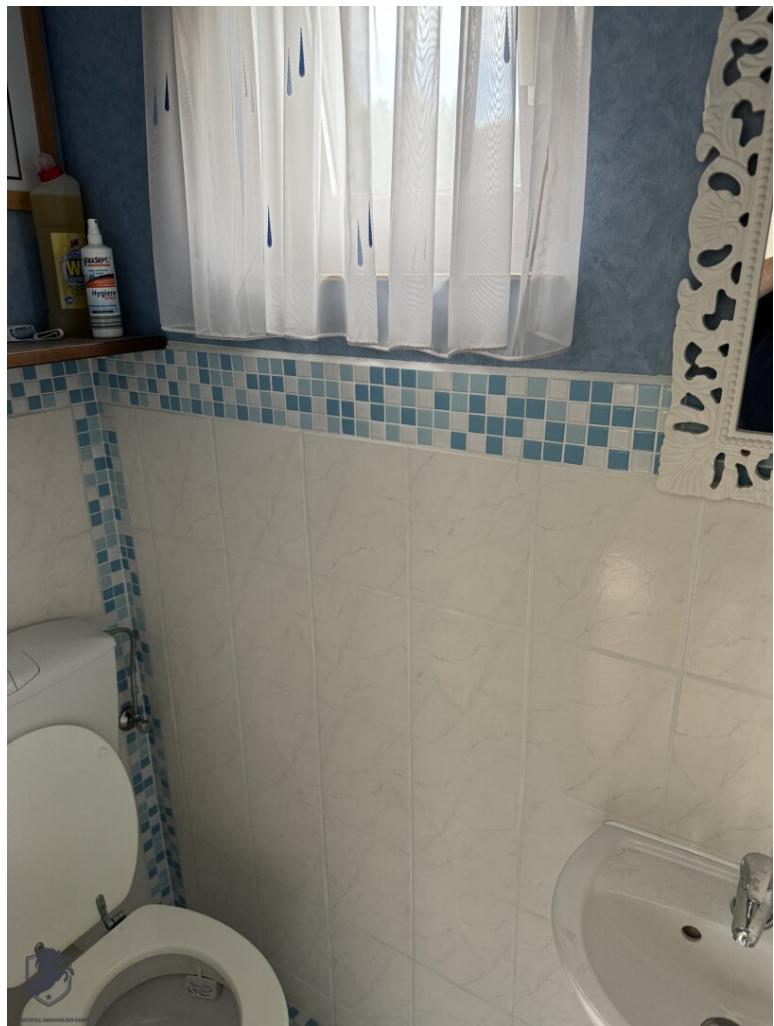
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410





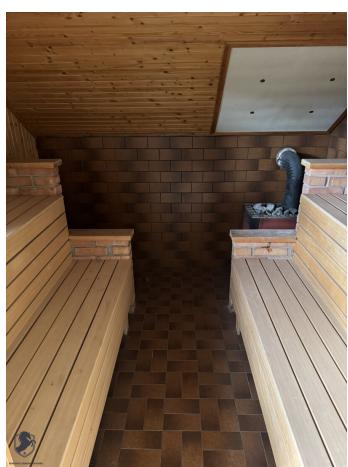


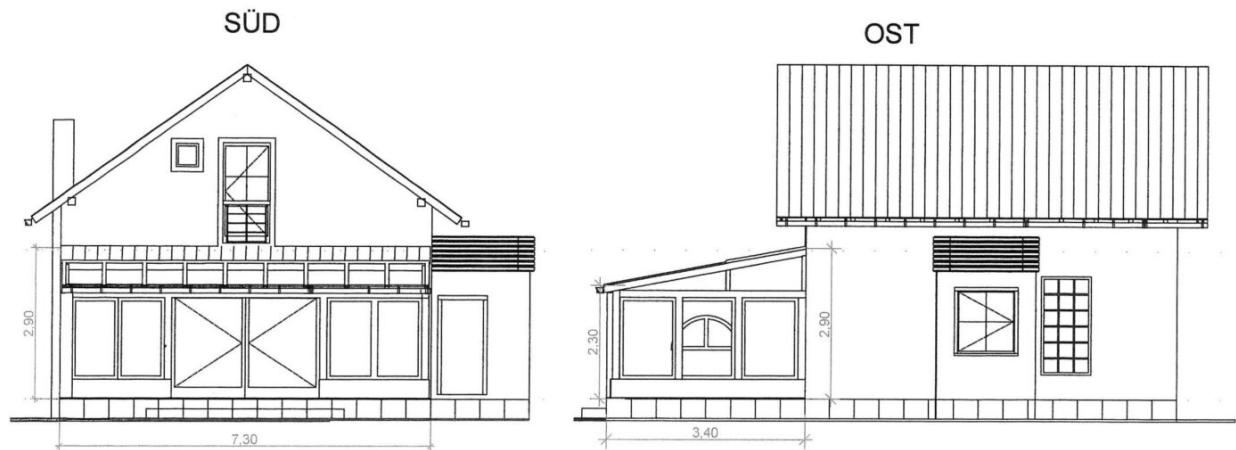






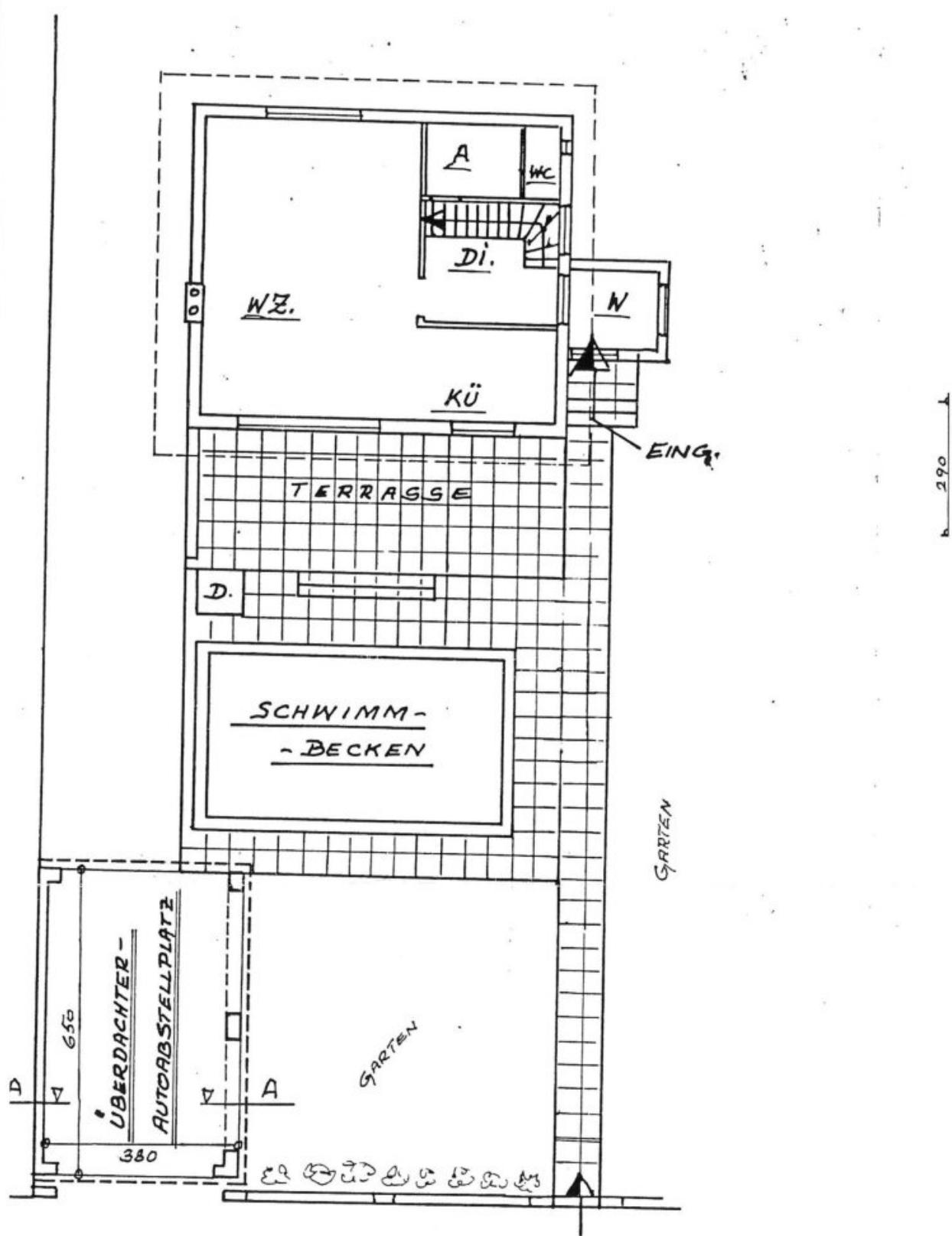






BAUVORHABEN: Errichtung eines Wintergartens	Grundeigentümer: JOSEF U. MARIA RÖDL Landwirt DONAUSTRASSE 3 3424 MUCKENDORF	Baubeschreibung: Westseitig eine 25cm Ziegelwand mit 5cm Wärmedämmung. Dach : 40/60 Ziegel/VSG-Glas Leimholzkonstruktion 14/14 und Sparren 8/16 Fenster und Tür mit Wärmeverglasung
DATUM: 04.11.2006 	BAUHERR: Anna Grübl Augartengasse 3 3424 Muckendorf	

BAUaufsichtsamt



BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

FUGARTENG. 3.

M - 1:100

GRUNDEIGEN.

BLAUWERBER

GRST NR. 324.

KARTGEN. ZEISELMUER

GER. BEZ. TULLN

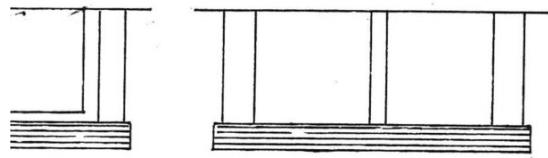
IN MUCKENDORT AUGARTEN

-ABSTELLPLATZES

ÜBERDRACHTEN AUT

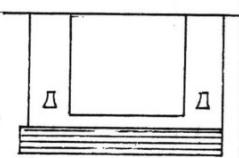
ZUR ERICHTUNG E

ENPREICHPPLAN M-



NO!

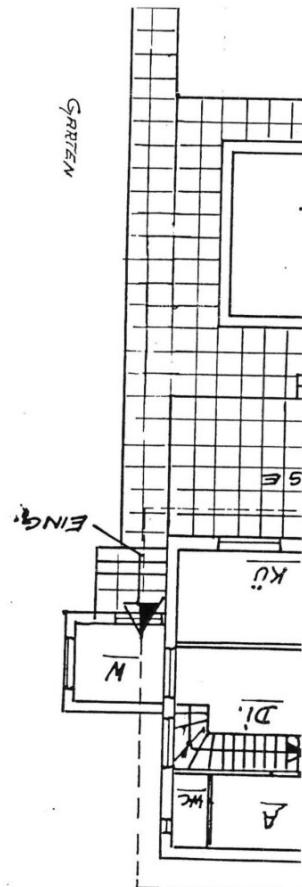
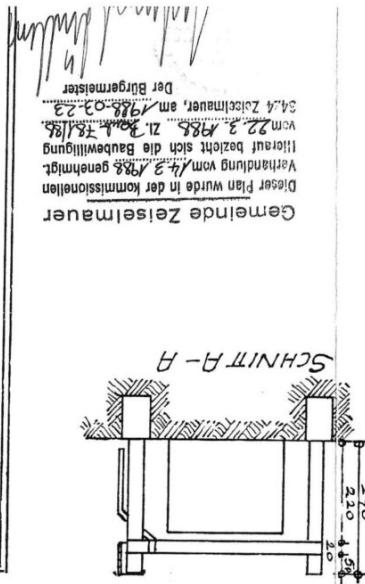
OST

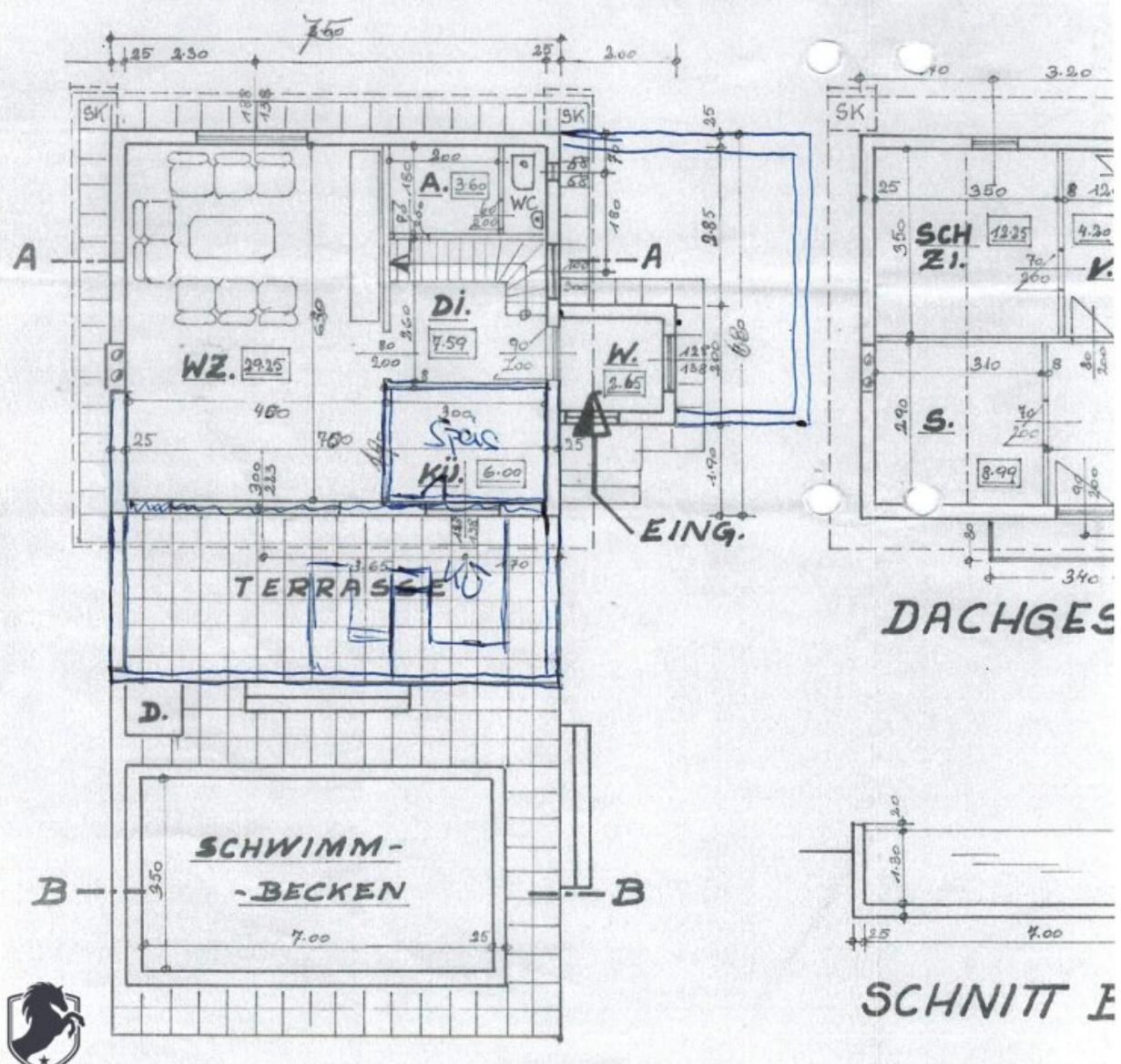
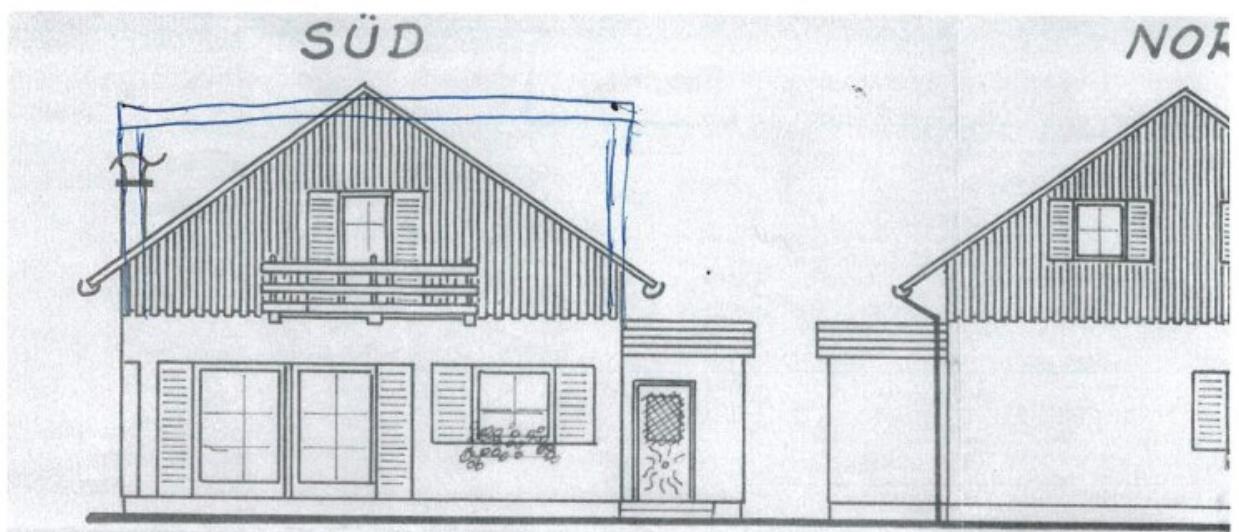


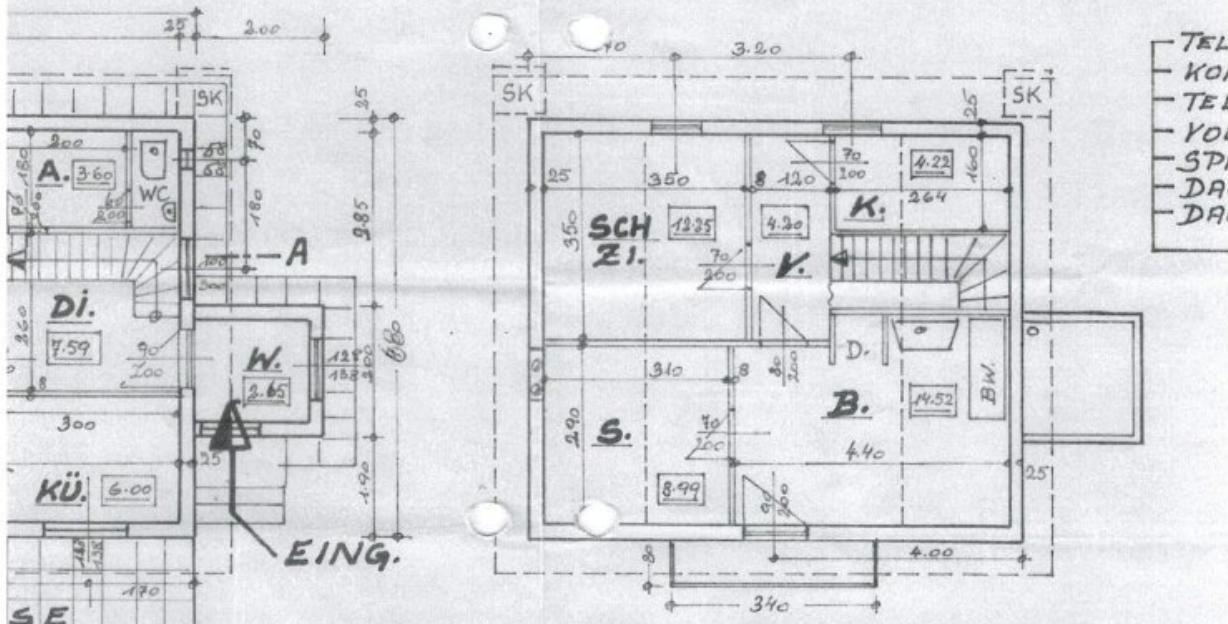
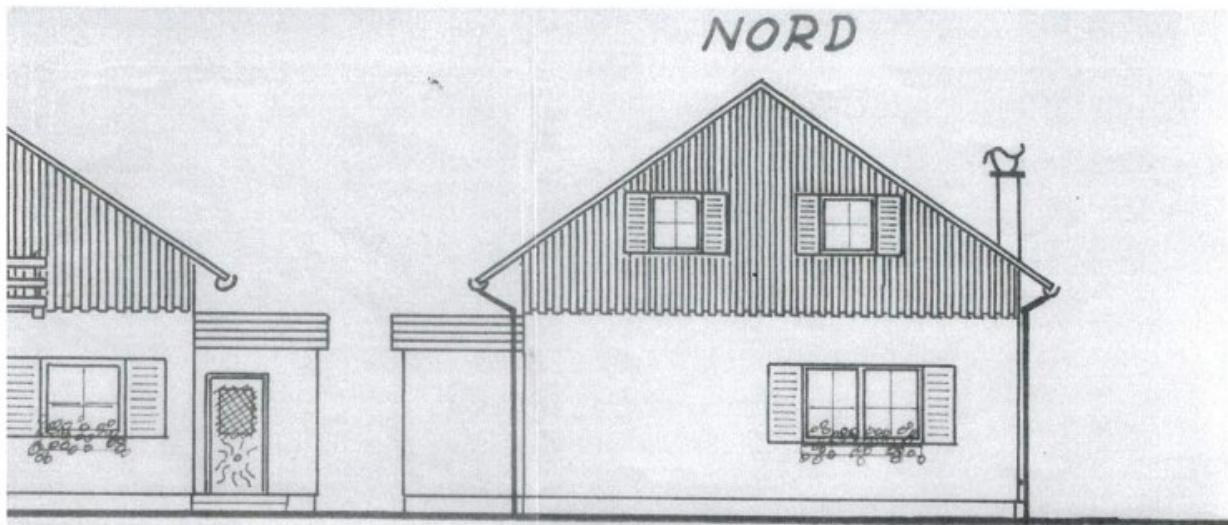
SUD



BEEFILL Immobilien GmbH







DACHGESCHOSS

Schlafzimmer $15-20\text{ m}^2$

HOME OFFICE 15 m^2

GÄSTEZIMMER 12 m^2

BADEZIMMER 18 m^2

GÄSTE WC 3 m^2

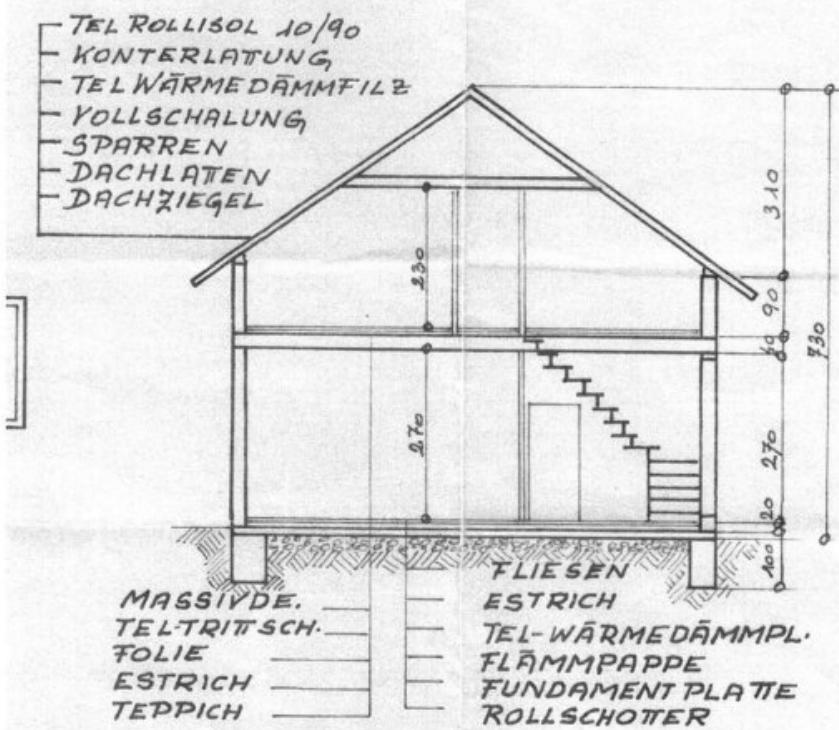
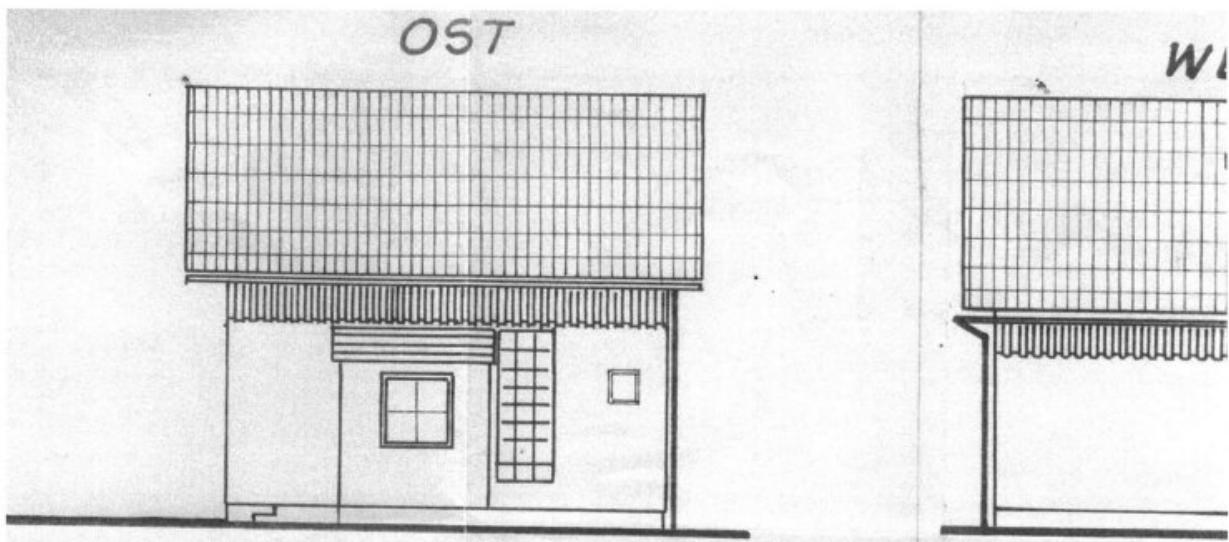
GARDEROBE 10 m^2

TECHNIK 3 m^2

Speis 10 m^2

SCHNITT B-B



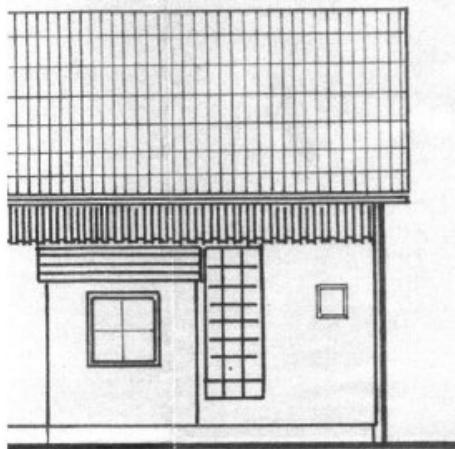


LEGE	
WZ. WOHN	
A. ABST.	
DI. DIELE	
KÜ. KÜCHI	
W. WINDI	
D. DUSCI	
6CHZ. SCHLA	
K. KASTI	
V. VORZI	
S. SAUN	
B. BADE	
SK. SIKER	
VERBAUT	
50	

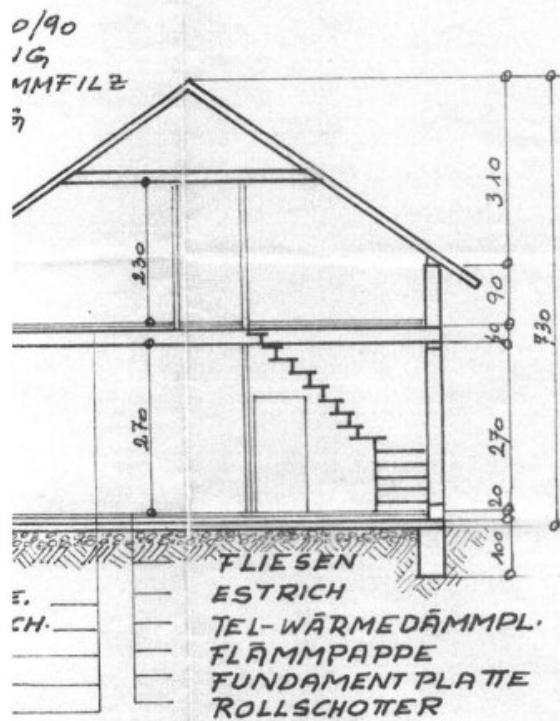
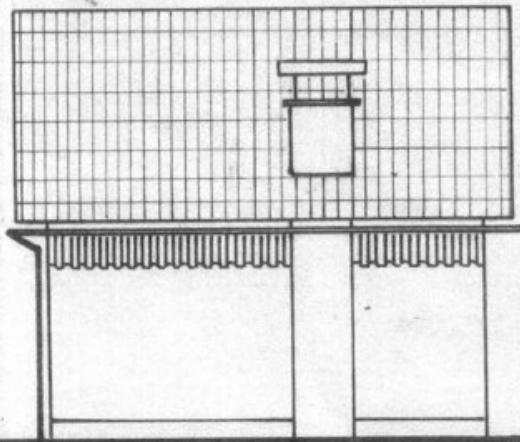
SCHNITT A-A



OST



WEST



LEGENDE

- WZ. WOHNZIMMER
- A. ABSTELLRAUM
- DI. DIELE
- KÜ. KÜCHE
- W. WINDFANG
- D. DUSCHE
- SCHZ. SCHLAFZIMMER
- K. KASTENRAUM
- V. VORZIMMER
- S. SAUNA
- B. BADEZIMMER
- SK. SIKERSCHACHT

VERBAUTE FLÄCHE
50 M²

SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

Objekttyp: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 89 m²

Grundstücksfläche: 599 m² (Pachtgrundstück)

Baujahr: 1985

Bauweise: Ziegel-Massivbau (25 cm Ziegel + Wärmedämmung)

Heizung: Elektroheizung & Schwedenofen

Pacht: € 3.294,40 jährlich (entspricht € 274,53 monatlich)

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1985 in solider Ziegel-Massivbauweise, befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend in Muckendorf unweit der Donau. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie zusätzlichen Außenbereich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorräum
- Offene Küche

- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Wintergarten
- Separates WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kleines Zimmer (z. B. Büro oder Kinderzimmer)
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Angrenzender Saunaraum

Ausstattung & Zustand:

Das Haus wird derzeit mit einer Elektroheizung sowie einem gemütlichen Schwedenofen im Wohnzimmer beheizt. Der Pool ist funktionstüchtig, wurde von den aktuellen Eigentümern jedoch im laufenden Jahr nicht in Betrieb genommen. Ebenfalls zur Liegenschaft gehört ein Carport.

Die derzeitigen Eigentümer haben bereits mit Renovierungsarbeiten begonnen: Teilweise wurden Böden entfernt und einige Räume neu weiß gestrichen. Weitere Renovierungsmaßnahmen sind noch erforderlich – insbesondere im Außenbereich (z. B. Einfriedung), gegebenenfalls auch im Küchen- und Sanitärbereich.

Besonderheiten:

- Sauna im Obergeschoss
- Wintergarten
- Carport
- Pool (funktionsfähig)
- Ziegel-Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Ruhige Lage nahe der Donau

Finanzielles:

Das Grundstück ist ein Pachtgrundstück, die jährliche Pacht beträgt aktuell € 3.294,40 (monatlich € 274,53) und ist im Voraus zu bezahlen. Angesichts der Lage, Ausstattung und des Potenzials ist dieses Objekt als finanziell äußerst interessant einzustufen – ideal für handwerklich geschickte Käufer oder als langfristige Investition.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.750m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <4.250m
Geldautomat <4.250m
Post <2.250m
Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <750m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap