

## **TRAUMHAUS mit POOL am AUWALD mit Blick ins GRÜNE**



**Objektnummer: 5570/605**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Stromsiedlung IV Reihe       |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 3426 Muckendorf an der Donau |
| Baujahr:                      | 2023                         |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 115,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 3,50                         |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 2                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Stellplätze:                  | 2                            |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,90 kWh / m² * a         |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                      |
| Kaufpreis:                    | 197.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

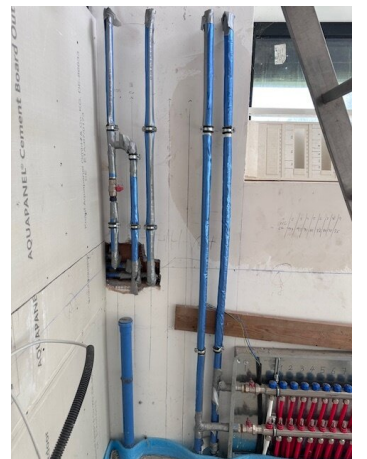
T +43 6605195782

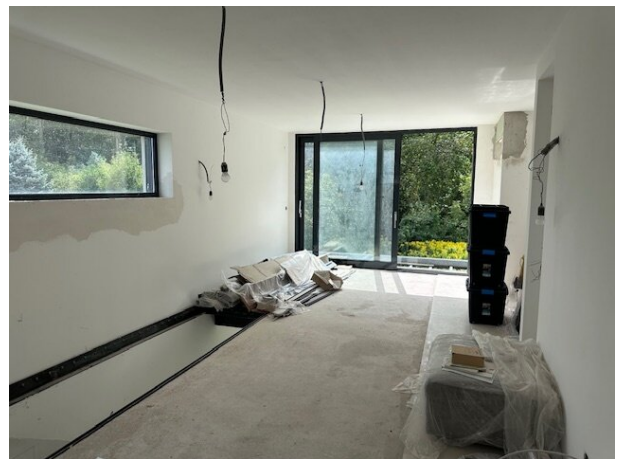
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



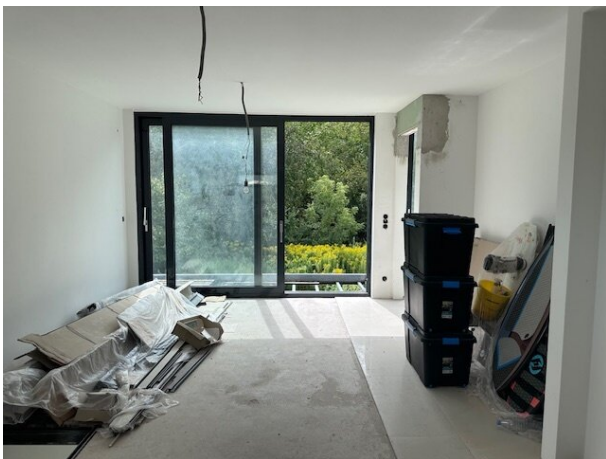






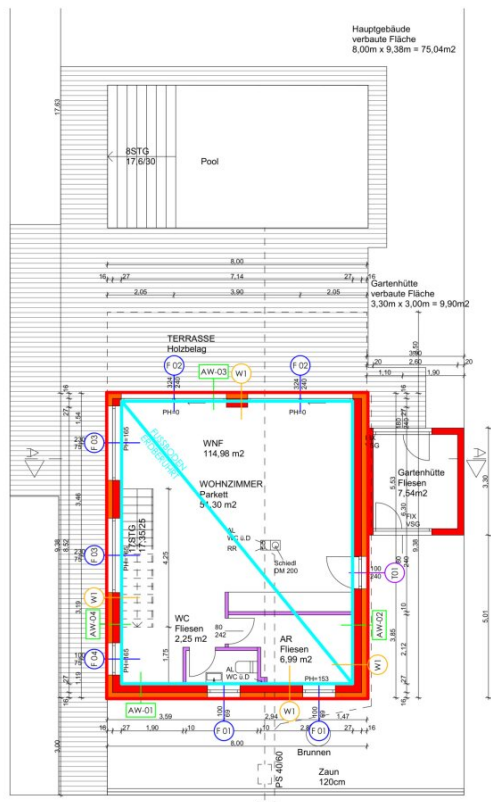












00-EA

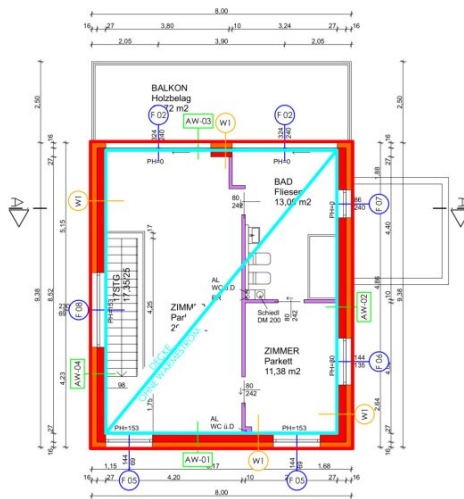
GRUNDRISS EG

1:100

|            |                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------|
| Inhalt:    | GRUNDRISS EG                                           |
| Maßstab:   | M 1:100                                                |
| Adresse:   | Stromsiedlung Reihe IV.ON11<br>3424 Muckendorf Wipfing |
| Plandatum: | 29.08.2024                                             |

Planverfasser:





00-EA

GRUNDRISS OG

1:100

|                   |                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Inhalt:</b>    | GRUNDRISS OG                                           |
| <b>Massstab:</b>  | M 1:100                                                |
| <b>Adresse:</b>   | Stromsiedlung Reihe IV ON11<br>3424 Muckendorf Wipfing |
| <b>Plandatum:</b> | 29.08.2024                                             |

Planverfasser:



## Objektbeschreibung

### Ihr Traumhaus nahe der Donau – gestalten Sie Ihr Eigenheim in Muckendorf

Der bisherige Eigentümer hat seinen Traum vom Eigenheim nicht mehr vollendet – nun haben Sie die Chance, in seine Fußstapfen zu treten. In der beliebten Wohnfühlgemeinde **Muckendorf**, idyllisch gelegen zwischen der Donau und der Franz-Josefs-Bahn, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus auf einem **Pachtgrund der Gemeinde**.

Inmitten der charmanten Wohnfühlgemeinde Muckendorf, eingebettet zwischen der Donau und der Franz-Josefs-Bahn, wartet dieses Einfamilienhaus auf einem Pachtgrund der Gemeinde auf seine Vollendung. Der bisherige Eigentümer hat den Traum vom Eigenheim nicht mehr selbst verwirklicht – nun haben Sie die Chance, diesen Weg fortzusetzen.

Wir präsentieren Ihnen ein noch fertigzustellendes Einfamilienhaus in der idyllischen Lage in **Muckendorf an der Donau** in Niederösterreich. Mit einem attraktiven Kaufpreis bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit für junge Familien oder Investoren, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen.

Das Haus verfügt über eine großzügige Fläche von **115 m²** sowie eine beeindruckende knapp **18 m² großer Balkon**, sowie eine **40 m² große ebenerdige Terrasse zum weitläufigen Garten**, ideal für entspannte Stunden im Freien oder für die kleinen Abenteuer Ihrer Familie.

### Zu den Highlights dieser Immobilie gehören:

- 3 Zimmer zurzeit, 4. Zimmer im EG noch möglich
- 2 Stellplätze für Ihr Fahrzeug inkludiert
- 2 WCs und 2 Bäder, die den Komfort für die gesamte Familie erhöhen
- Unverbaubarer **Grünblick**, der die Natur direkt vor Ihrer Tür präsentiert
- Vorbereitete **Fußbodenheizung** für wohlige Wärme
- **Südterrasse**, die Sonnenlicht den ganzen Tag über einfängt

- Bäder mit Fenster, eines mit Badewanne, eines mit Dusche für eine angenehme Entspannung
- Geplante effiziente **Luftwärmepumpe** zur Heizungsunterstützung
- privates Pool

Die **Verkehrsanbindung** ist ebenfalls gegeben: Bus und Bahnhof sind in der Nähe, was die Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Gemeinden erleichtert.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu einem **Kindergarten**, der die ideale Voraussetzung für Familien mit kleinen Kindern bietet.

### **Günstige monatliche Pacht: € 205**

Das Haus wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet und bietet eine solide Basis, die Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen fertigstellen können.

### **Bau- und Ausstattungszustand**

- **Fassade:** Verputzt, Anstrich noch offen
- **Fenster & Schiebetüren:** Hochwertig ausgeführt und bereits eingebaut
- **Heizung:** Fußbodenheizung verlegt, Wärmepumpe noch anzuschaffen
- **Installationen & Elektrik:** Großteils erledigt, Endfertigung erforderlich
- **Innenräume EG:** Flexible Gestaltung möglich – optimal mit großzügigem Wohn-/Essbereich (**Wohnzimmer 55,08 m²**) sowie Nebenräumen (**WC 1,85 m²**, **Abstellraum 2,90 m²**). Am Plan ist eine Gartenhütte noch zu sehen, die man auch als Gästezimmer verwenden könnte, wenn man eine Brandschutztür zwischen Wohnraum und Gartenhütte einbaut. Zurzeit ist Durchbruch mit einer normalen Tür vorhanden. Vom Wohnraum gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse, dem Garten, sowie zum Pool (aktuell Rohbau).
- **Innenräume OG:** Durchdachter Plan mit zwei Schlafzimmern (**29,97 m²** und **11,38 m²**), einem Schrankraum und einem Badezimmer (**13,09 m²**). Hier wurde bereits mit der

schlüsselfertigen Ausführung begonnen.

## Ihre Möglichkeiten

- **Eigenleistung:** Günstig zum Neubau in Eigenregie fertigstellen
- **Fertigstellung durch einen Bauträger (Gutachten über Fertigstellungskosten vorhanden)**

## Wohnnutzfläche

Die **Gesamtwohnnutzfläche (ohne Balkon)** beträgt **114,27 m²**.

Zusätzlich steht ein **Balkon mit 18,72 m²** zur Verfügung.

## Grundstück & Lage

Das Grundstück grenzt direkt an den idyllischen Auwald – absolute Ruhe und Naturgenuss sind garantiert.

Muckendorf selbst überzeugt mit hoher Lebensqualität: Ob **Haubenküche an der Donau**, gemütliches Wirtshaus im Ortskern oder ein aktives Vereinsleben (Fischen, Tennis, Fußball, Gesang u.v.m.) – hier finden Sie ein lebendiges Umfeld.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Von Wien, Klosterneuburg und Tulln erreichen Sie Muckendorf bequem mit Bus oder Bahn.

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 <2.250m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <6.250m

Klinik <9.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <750m

Universität <6.250m

Höhere Schule <7.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <7.250m

**Sonstige**

Bank <4.750m

Geldautomat <4.750m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap