

Sommerhaus in erster Reihe - direkt am Ufer der Donau



Objektnummer: 4721

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf-Wipfing
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	149.500,00 €
Sonstige Kosten:	423,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marina Seirer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

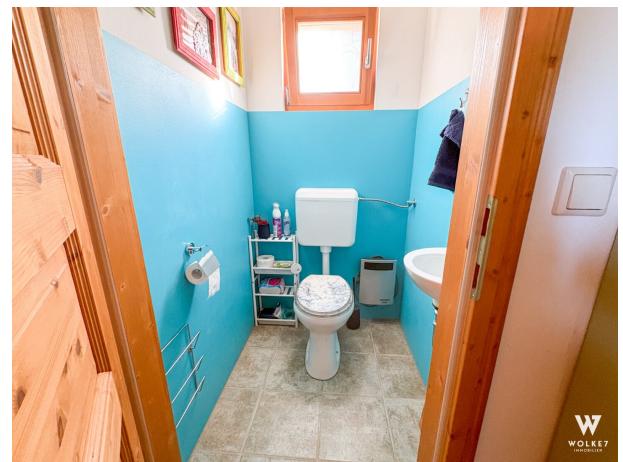
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

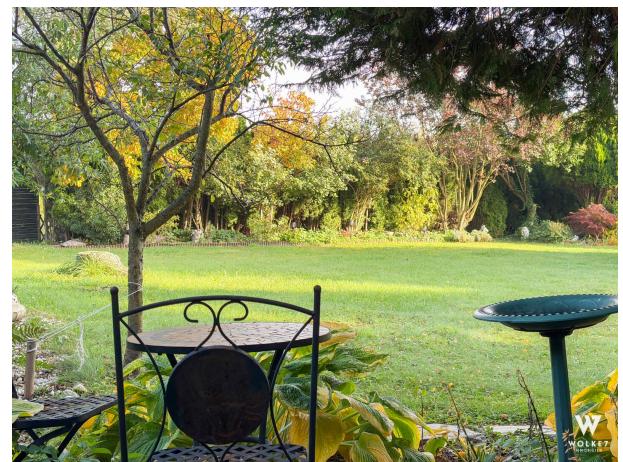
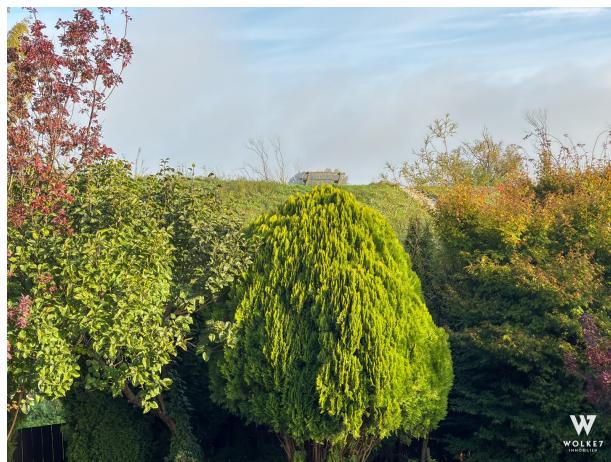
Mag. Marina Seirer

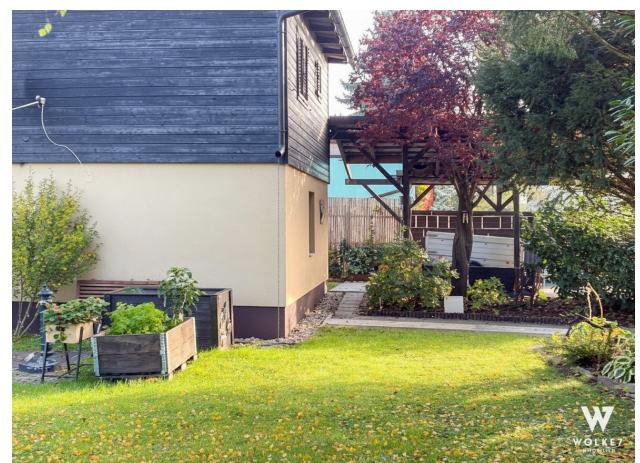
📞 +43 660 12 500 13

✉️ m.seirer@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Ein Haus wie gemacht für alle, die **Natur und Ruhe** lieben – und dabei nicht auf Komfort verzichten möchten.

Dieses **charmante Sommerhaus** in der ersten Reihe der Stromsiedlung bietet Ihnen einen unverbaubaren Blick, großzügige Außenflächen und eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Ob als **Wochenendrefugium** oder als ganzjähriger Wohnsitz: Hier verbinden sich Lage, Stil und Lebensqualität auf besondere Weise.

Highlights

- **Erhöhte Lage** auf Hochwasser-sicherem Gebiet (laut Hora)
- **Doppelparzelle mit ca. 730 m²** (laut Pachtvertrag 2026) – gepflegt, bepflanzt, mit Biotop
- **Wohnfläche ca. 52 m²**
- **Terrasse und Balkon - gemeinsam ca. 30 m²**
- **Zwei Ebenen** mit flexibler Nutzung
- als **Sommerhaus** oder ganzjähriges Wohnen - Hauptwohnsitz möglich
- **Teil- bis vollmöbliert**
- **Carport (2 Stellplätze), Werkzeughütte, eigener Brunnen, Strom & Kanalanschluss**
- **Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar**

Raumaufteilung im Überblick

Obergeschoss

- Küche mit Essplatz

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 15 m²)
- Balkon mit Grünblick

Erdgeschoss

- Großzügiger Raum als Wohn- oder Schlafzimmer nutzbar
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- Terrasse mit Gartenzugang

Dieses charmante **Stelzenhaus** ist ein **Superädifikat** – ein Eigenheim auf Pachtgrund – und verbindet die Freiheit des privaten Rückzugs mit der Sicherheit eines hochwassergeschützten Grundstücks. Ideal für Naturliebende Kreative oder jene, die sich nach einem Rückzugsort sehnen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 149.500,-

Jahrespacht: EUR 5.080,80

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Mag. Marina Seirer

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: m.seirer@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap