

**IHR HAUS am AUWALD mit Blick ins GRÜNE - wo Natur,  
Ruhe und Gemeinschaft warten**



**Objektnummer: 5570/654**

**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:	112,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 0,69
Kaufpreis:	184.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

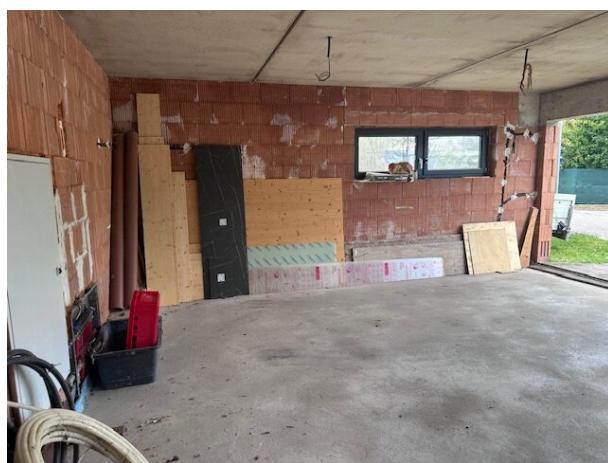
### Dominik Kirschner

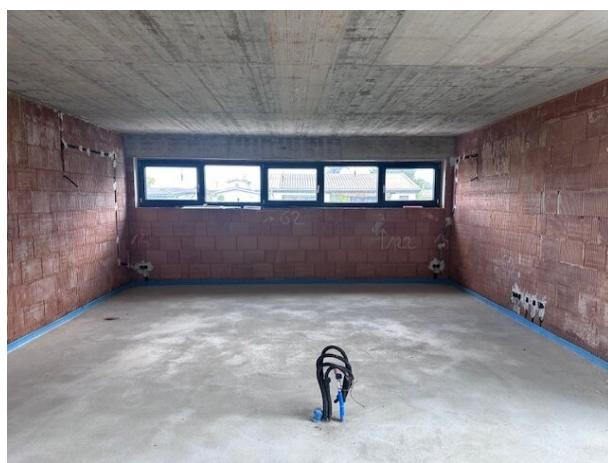
Kirschner Immo GmbH  
Würzburgergasse 4 / 7  
1130 Wien

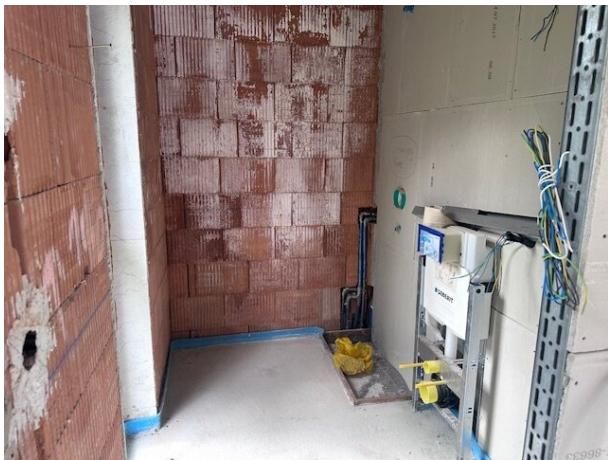
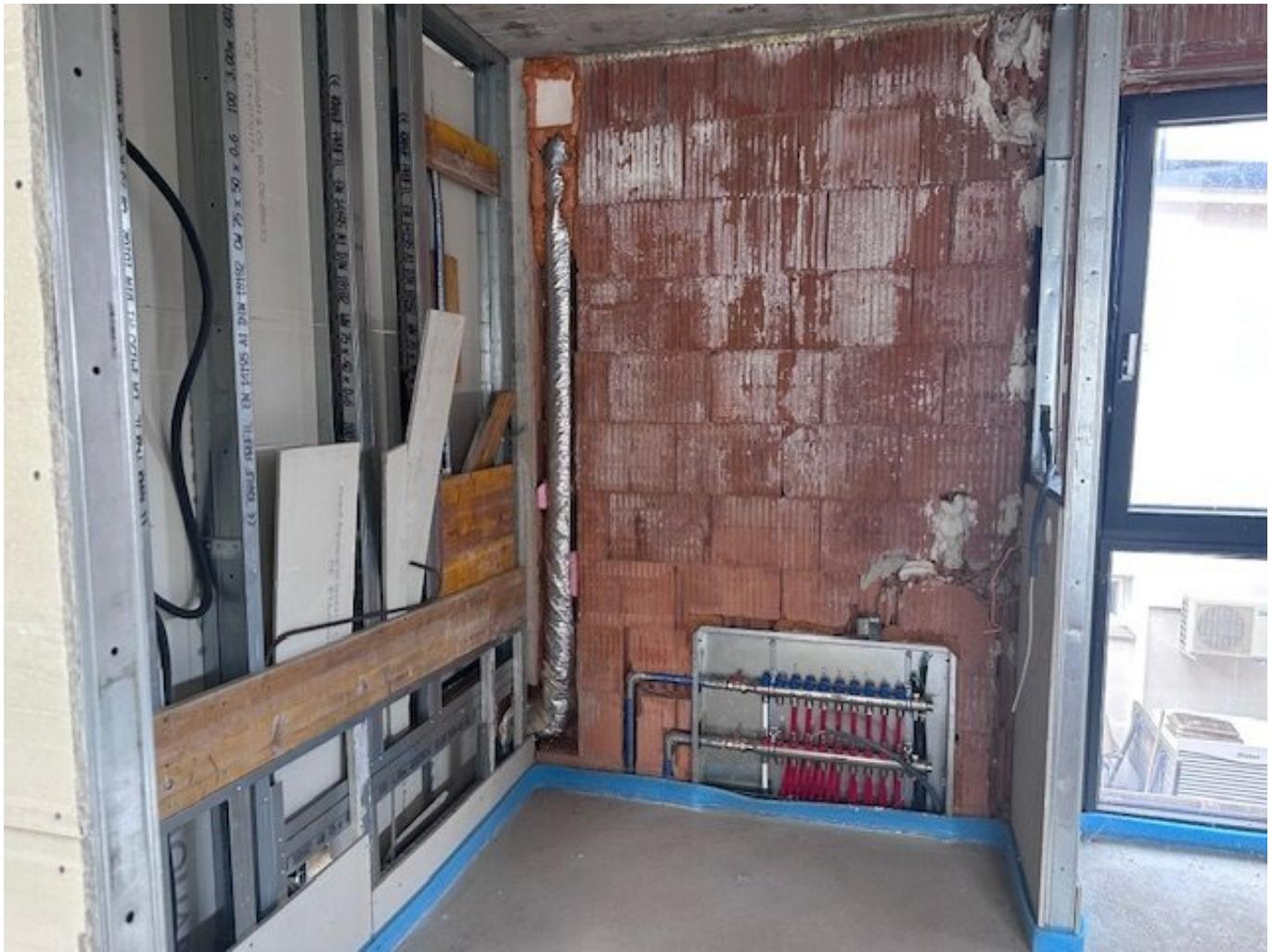
T +43 6605195782

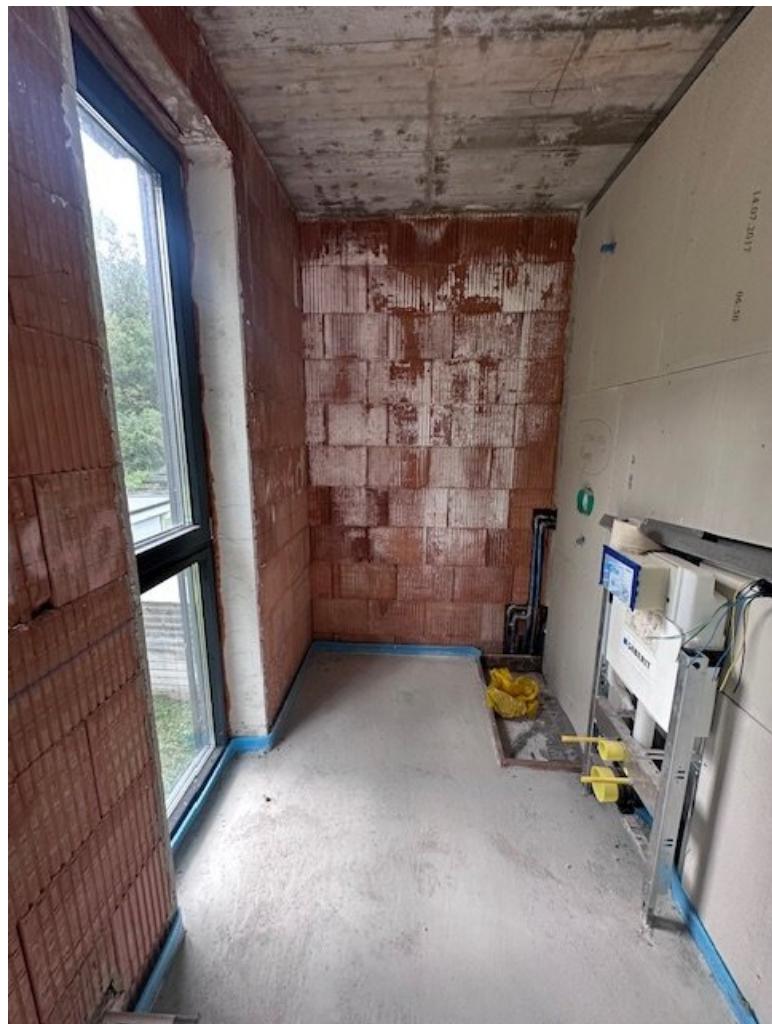
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



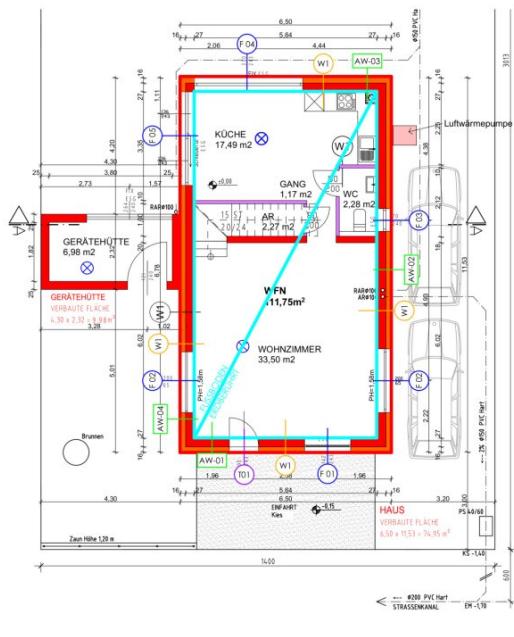












00-EA

GRUNDRISS EG

1:100

**Inhalt:** GRUNDRISS EG

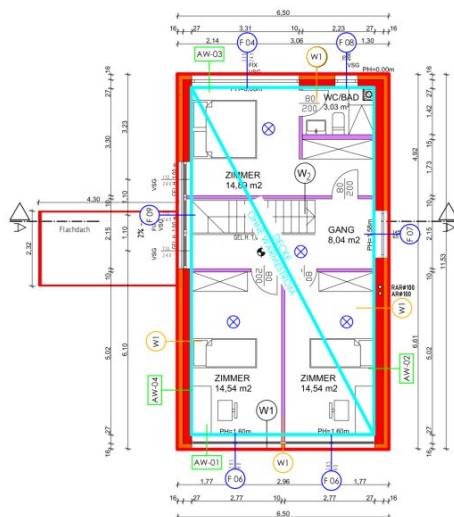
**Massstab:** M 1:100

**Adresse:** Stromsiedlung Reihe IV ON 12  
3424 Muckendorf Wipfing

**Plaudatum:** 30.08.2024

**Planverfasser:**





00-EA GRUNDRISS OG 1:100

<b>Inhalt:</b>	GRUNDRISS OG
<b>Massstab:</b>	M 1:100
<b>Adresse:</b>	Stromsiedlung Reihe IV ON 12 3424 Mückendorf Wipfling
<b>Plaudatum:</b>	30.08.2024

Planverfasser:



## Objektbeschreibung

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

Inmitten der charmanten Wohnföhlgemeinde 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 **112 m<sup>2</sup>** sowie ein **weitläufiger Garten**, ideal für entspannte Stunden im Freien oder für die kleinen Abenteurer Ihrer Familie.

Zu den Highlights dieser Immobilie gehören:

- 4 Zimmer geplant, zurzeit 2 Zimmer, da die Innenwände noch nicht aufgestellt wurden - Raumauflistung noch flexibel
- 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
- **Südseitige Ausrichtung des Wohnzimmers** - Sonnenlicht den ganzen Tag über
- Bäder mit Fenster und Dusche für eine angenehme Entspannung
- Geplante effiziente **Luftwärmepumpe** zur Heizungsunterstützung

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 für Ihr zukünftiges Zuhause.

- **Bereits ausgeführt:**

- Hochwertige Elemente bereits wie Fenster und Schiebetüren verbaut
- Fußbodenheizung verlegt, Estrich vorhanden
- Elektrik und Installationen weitgehend abgeschlossen
- Wasserauslässe in den Wänden vorbereitet

- **Noch zu erledigen:**

- Außenputz
- Heizungsanlage (Wärmepumpe muss noch installiert werden - Leitungen bereits vorbereitet)
- Fertigstellung der Elektro- und Installationsarbeiten

Die Raumaufteilung ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss noch flexibel. Vorgeschlagene Grundrisse zeigen eine durchdachte Lösung mit großzügigem Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmern, Schrankraum und Badezimmer im Obergeschoss.

### **Ihre Möglichkeiten:**

- **Eigenhändiger Ausbau ? kostengünstig in einen Neubau einziehen**
- **Fertigstellung durch einen Bauträger/Baumeister (GUTACHTEN über die Fertigstellungskosten vorhanden)**

**Das Grundstück grenzt direkt an den idyllischen Auwald – Ruhe und Natur pur!**

### **Lage & Umgebung:**

Muckendorf ist ein geselliger Ort mit hoher Lebensqualität. Kulinarisch reicht das Angebot von gehobener Haubenküche an der Donau bis zum traditionellen Wirtshaus im Ortskern. Zahlreiche Vereine (Fischerei, Tennis, Fußball, Gesang u.v.m.) unterstreichen die lebendige Gemeinschaft.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Mit Bus oder Bahn erreichen Sie Wien, Klosterneuburg und Tulln bequem und schnell.

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