

## Idyllisches Haus mit lichtdurchflutetem Wintergarten und großzügigem Garten | Klimaanlage



**Objektnummer: 4921**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf-Wipfing
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 276,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,19
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	36,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	446,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marina Seirer**

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

















## Objektbeschreibung

Dieses Haus in der zweiten Reihe der Stromsiedlung ist als **Superädifikat** errichtet und bietet Ihnen viel Raum für **individuelle Wohnideen**.

### Highlights

- **Pachtgrund mit ca. 770 m<sup>2</sup>** (laut Pachtvertrag 2026)
- **Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>**
- als **Sommerhaus** oder ganzjähriges Wohnen - Hauptwohnsitz möglich
- **Teil- bis vollmöbliert**
- **Garage - derzeit als Hobbyraum genutzt**
- **Carport (3 Stellplätze zB. für Wohnmobil), Werkzeughütte, eigener Brunnen, Strom & Kanalanschluss**
- **Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar**

Die **große Außenfläche** lädt zum Entspannen und Gestalten ein.

Im unteren Bereich befindet sich eine **Garage**, die zuletzt als **Hobbyraum** genutzt wurde.

Das **Obergeschoss** ist der eigentliche **Wohnbereich**: eine kleine Küche, ein gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich und ein **lichtdurchfluteter Wintergarten** bilden das Herzstück. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer und ein kleines Bad – ideal für Paare oder Singles, die Natur und Ruhe schätzen.

### Raumaufteilung im Überblick

#### Obergeschoss

- Eingangsbereich

- Essbereich
- Wintergarten
- Wohnzimmer
- kleine Küche
- Badezimmer mit Toilette
- Schlafzimmer

Dieses charmante **Haus** 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 109.000,-**

**Pachtgebühr 2026: EUR 5.359,20 (jährlich)**

**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](mailto:m.seirer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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 Exposé 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **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