

**++++3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit herrlicher  
Sicht auf die Umgebung-inkl. 2 Parkplätze++++**



**Objektnummer: 5660/7869**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

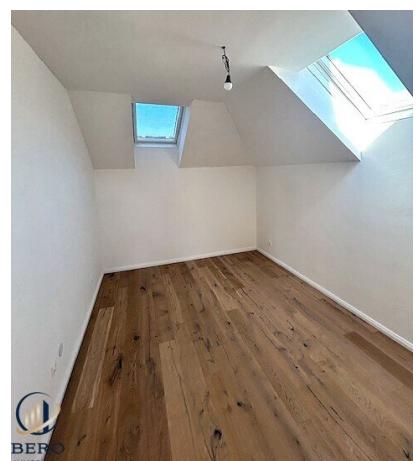
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

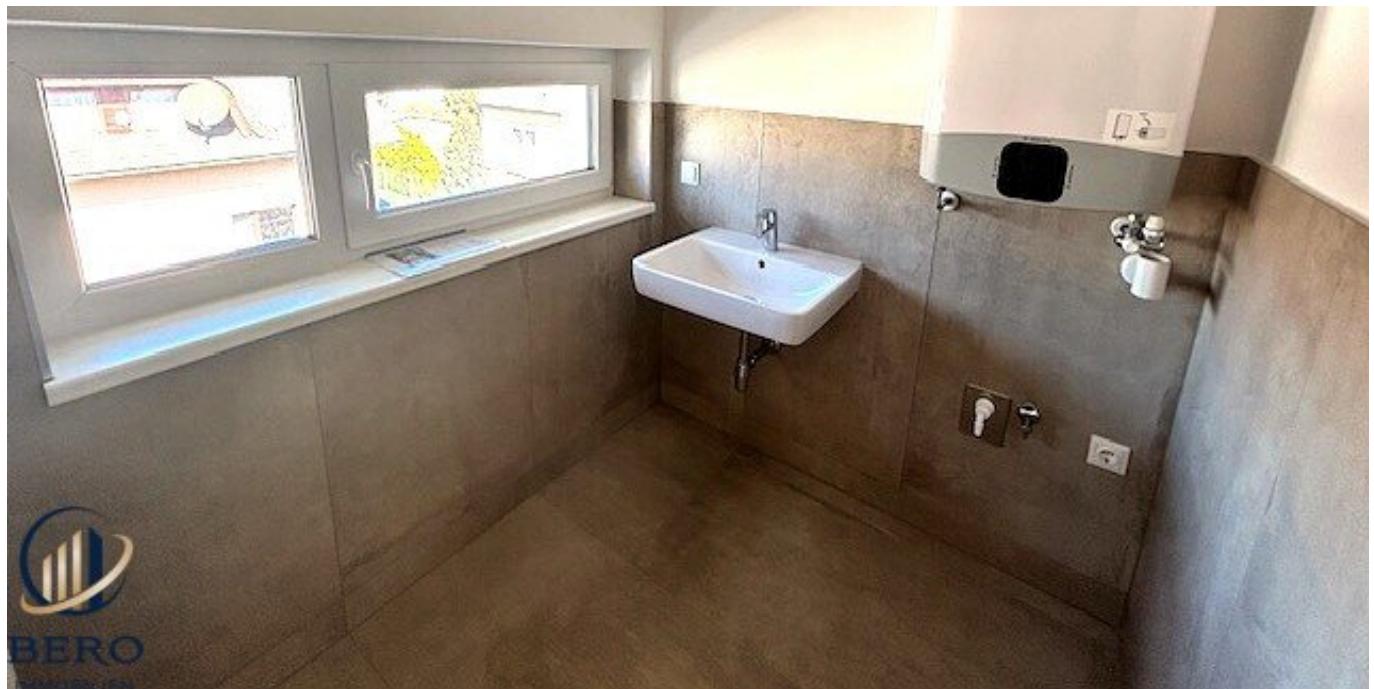


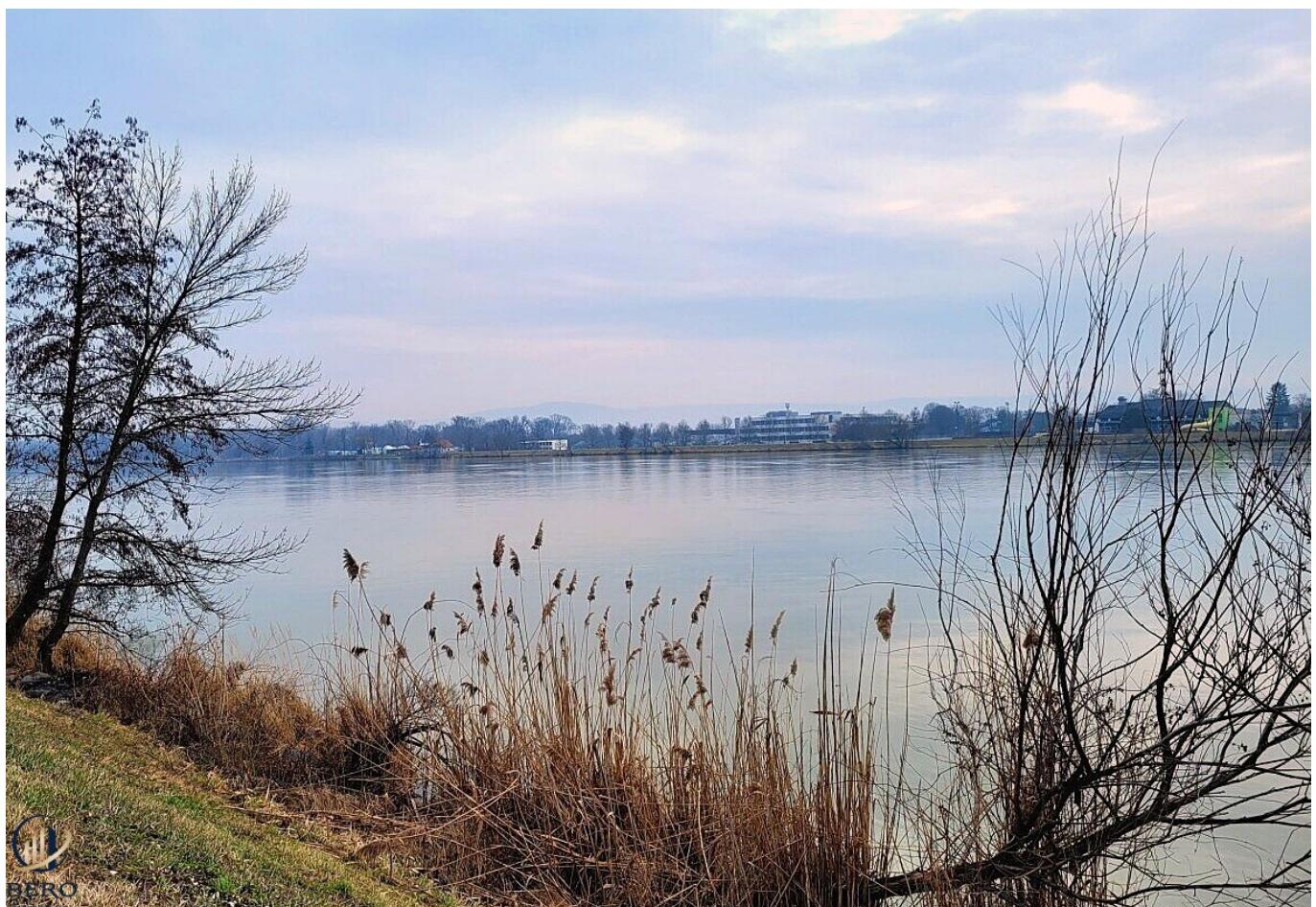
**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2

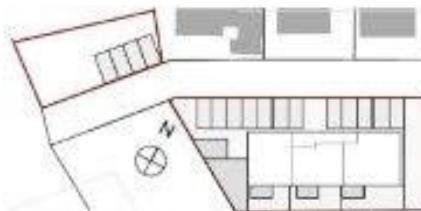
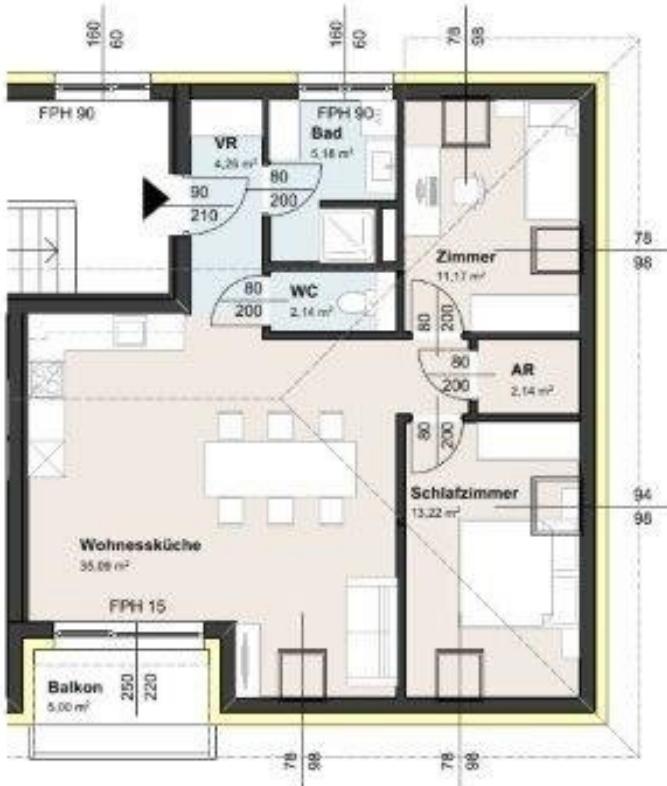




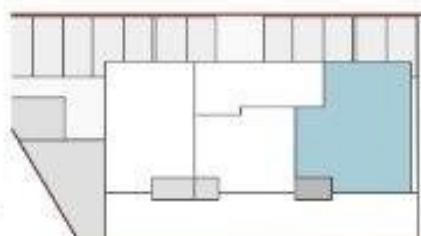




**Wohnhausanlage Muckendorf**  
**Wallenböckgasse**  
**3426 Muckendorf-Wipfing**



Übersicht EG | M 1:1000



Top 9 | 2.OG | M 1:500

- Parkett
- Fliesen
- ▨ Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton

**Top 9**  
**2. Obergeschoss | M 1:100 | A4**

VR	4,26m <sup>2</sup>
WC	2,14m <sup>2</sup>
Bad	5,18m <sup>2</sup>
AR	2,14m <sup>2</sup>
Wohnesküche	35,09m <sup>2</sup>
Zimmer	11,17m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,22m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	73,20m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen  
Möblierungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung

**BERO**

IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau!

Diese exklusive Eigentumswohnung bietet mit einer Wohnfläche von großzügigen 73,20 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss den idealen Wohnraum für anspruchsvolle Genießer.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der den perfekten Empfang für Ihre Gäste bietet. Von hier aus erreichen Sie einerseits eine separate Toilette mit Handwaschbecken für maximalen Komfort sowie das Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen überzeugt. Der angrenzende Küchenbereich fließt nahtlos in das großzügige Wohn- und Esszimmer über, das dank seiner großen Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird und ein einladendes Ambiente schafft.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf den Wienerwald bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Utensilien, während das Schlafzimmer und das Kinderzimmer genügend Raum für erholsamen Schlaf und kreative Entfaltung bieten.

Diese Wohnung wird komplettiert durch zwei Parkplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen und höchsten Komfort bieten. Ein weiteres Highlight ist der Kellerersatzraum in einem kleinen Nebengebäude, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet und somit für eine optimale Nutzung der Wohnfläche sorgt.

Der vorhandene Lift ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und macht das tägliche Leben noch komfortabler. Die Lage in Muckendorf an der Donau bietet zudem eine optimale Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Das macht den Unterschied

- moderne **Ausstattung mit verklebten Echtholzparkett und Feinsteinzeug-Fliesen**
- sehr gute **Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Außenrollläden** manuell bedienbar
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung (mit Heiz- und Kühlfunktion)**
- **2 Parkplätze inkl.**
- **barrierefreier Zugang zum Top**

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap