

**++ In Kaufabwicklung: Raus aus der Stadt, Rein ins Grüne  
I MB IMMOBILIEN ++**



Gartenidylle

**Objektnummer: 4570**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus - Ferienhaus            |
| <b>Land:</b>            | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 3426 Muckendorf an der Donau |
| <b>Zustand:</b>         | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>        | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 33,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Zimmer:</b>          | 2                            |
| <b>Bäder:</b>           | 1                            |
| <b>WC:</b>              | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                            |
| <b>Garten:</b>          | 490,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 72.000,00 €                  |
| <b>Sonstige Kosten:</b> | 380,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### **Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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



















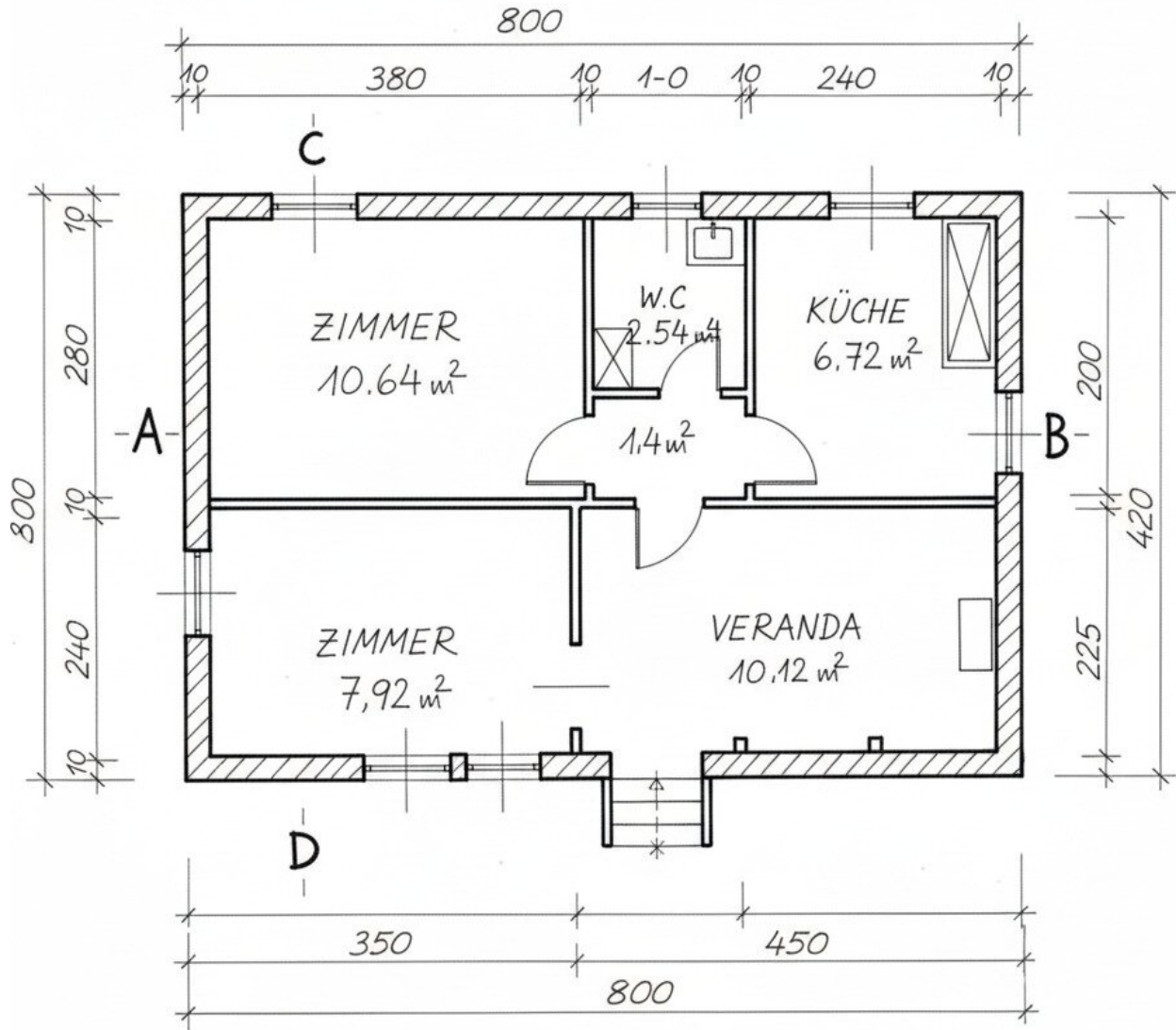
**MB**  
Michael Bauer Immobilien

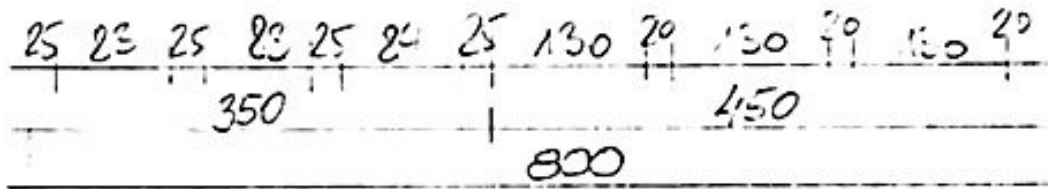
Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Meine Leistung – Ihr Gewinn!

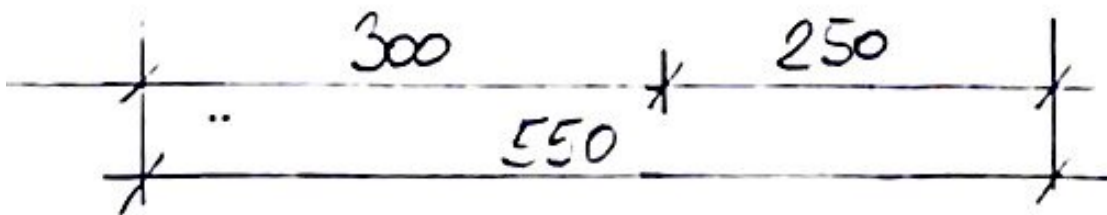
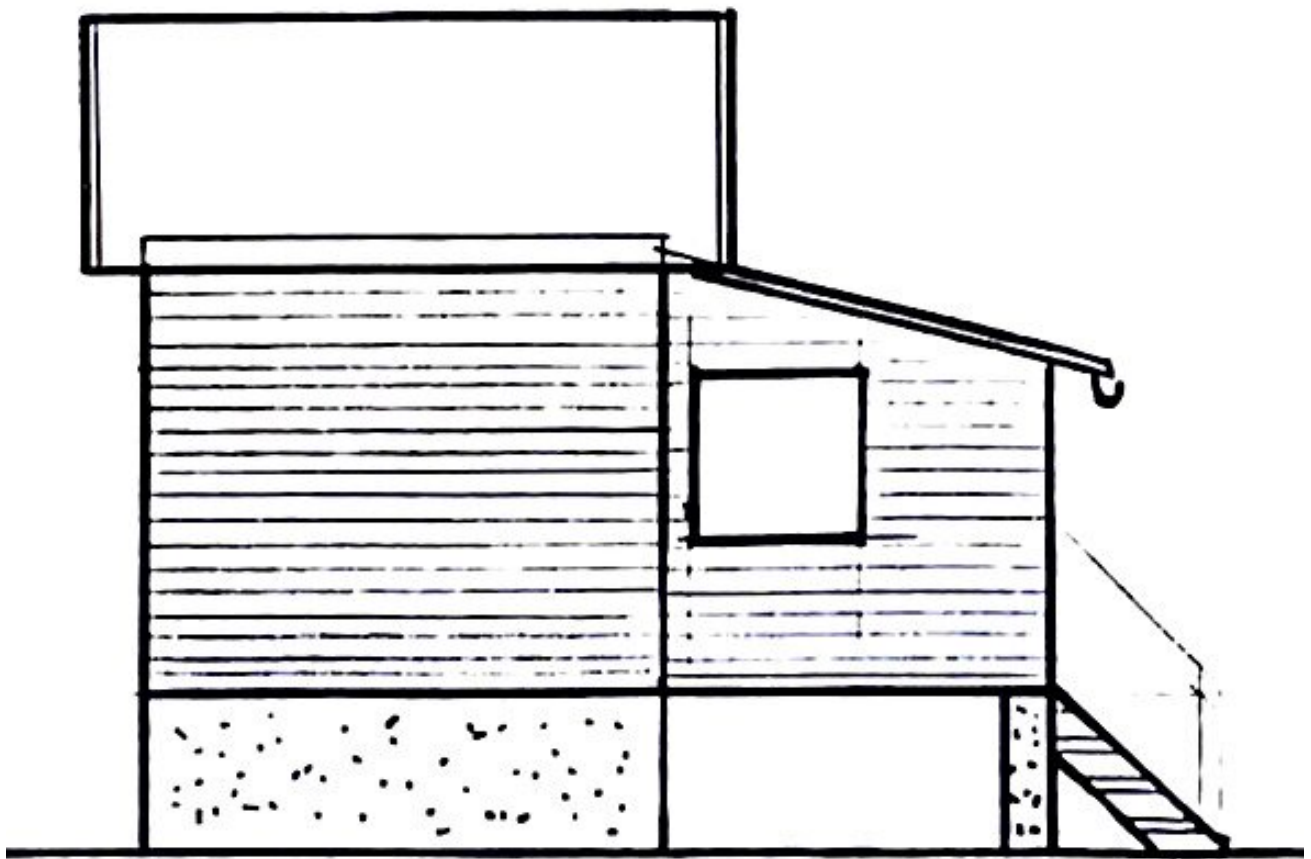
# GRUNDRISS







CHT C-D





## **Objektbeschreibung**

**? Perfektes Donau?Refugium für Wien?Pendler – nur eine Zugfahrt von der Stadt entfernt!**

**Möbliert • sehr großer Garten • überdachte Veranda • Infrarotkabine • Pacht bis 2050 mit Option auf Verlängerung!**

Zum Verkauf steht ein charmantes gepflegtes Ferienhaus auf Stelzen in der beliebten Stromsiedlung von Muckendorf, nur wenige Schritte von der Donau entfernt. Ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die ein kleines Paradies im Grünen suchen.

Sie kommen von Wien mit der Franz-Josefsbahn direkt nach Muckendorf-Wipfing! Der Bahnhof ist wenige Gehminuten entfernt.

### **? Objektbeschreibung:**

- 9 Monate / Jahr super bewohnbar
- Möbliert – einziehen, ankommen, genießen!
- Minibad mit Dusche & WC
- Küche mit Gasherd, Kühlschrank mit Gefrierfächern, Regale & Kästen
- Überdachte Veranda – ideal zum Entspannen
- Schuppen mit Infrarotkabine – Wellness direkt am Grundstück!
- Wunderschönes Eckgrundstück mit viel Privatsphäre
- Riesiger Garten mit buntem Blumengarten und Gartenhaus
- Sehr angenehme Nachbarschaft
- auf Stelzen gebaut - hochwassersicher!
- Parkplatz hinter dem Haus und
- Gästeparkplatz in der Anlage

### **? Lage & Umgebung:**

Die Stromsiedlung Muckendorf ist bekannt für ihre idyllische Lage nahe der Donau und

den weitläufigen Naturflächen. (Die Au und der Treppelweg uem)

**Alles Wichtige ist bequem erreichbar:**

- BILLA
- Tankstelle
- Café, mehrere Gasthäuser
- Trafik
- Tullner Aubad + Greifensteiner Donaubad
- Spazier- & super Radwege entlang der Donau!

Ein idealer Ort für Wassersport, Naturgenuss und entspannte Wochenenden.

**? Pacht & Konditionen:**

- Monatliche Pacht: ca. 280 €
- Laufzeit bis 2050
- Option auf Verlängerung vorhanden

**? Highlights auf einen Blick:**

- Traumlage nahe der Donau
- Großes, gepflegtes Grundstück
- Wellness durch Infrarotkabine
- Überdachte Veranda für jede Jahreszeit
- Sofort einziehn und genießen!
- Perfekt als Wochenendhaus, Rückzugsort und Naturrefugium

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

## **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