

**++ Natur pur, Wien ganz nah: Charmantes Ferienhaus mit
Top?Bahnanschluss I MB IMMOBILIEN ++**



Garten

Objektnummer: 4579

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	33,00 m ²
Nutzfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	490,00 m ²
Kaufpreis:	72.000,00 €
Sonstige Kosten:	280,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

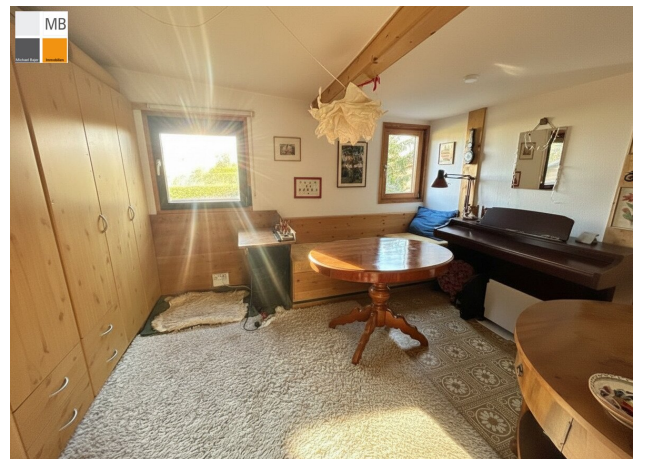
H +43 676 45 54 267

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







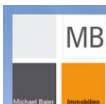














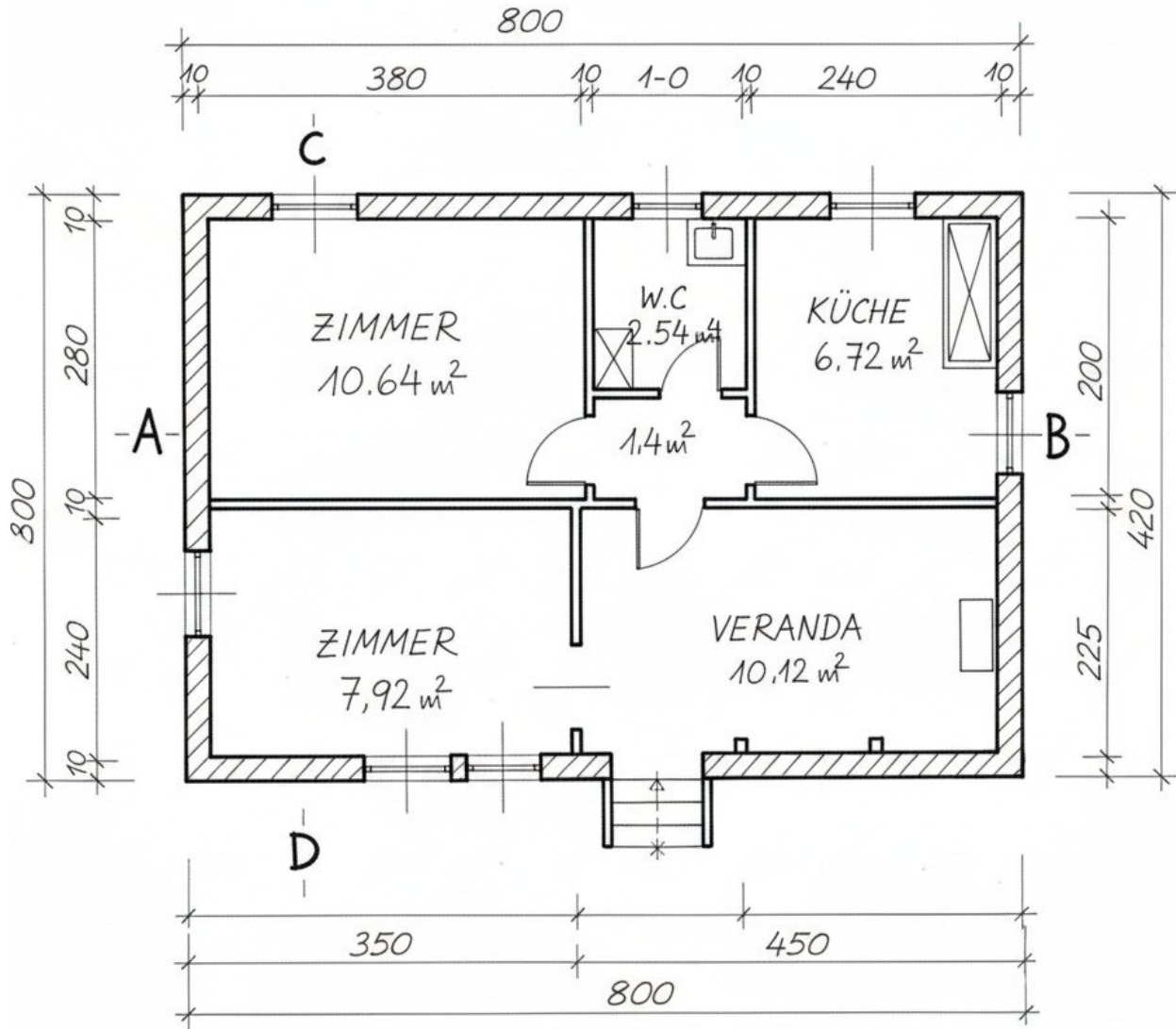
Sie haben
eine Immobilie
zu verkaufen?

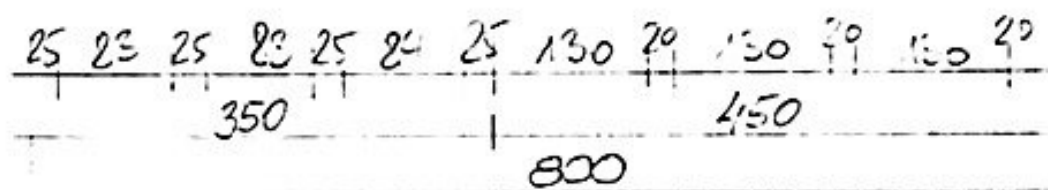
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



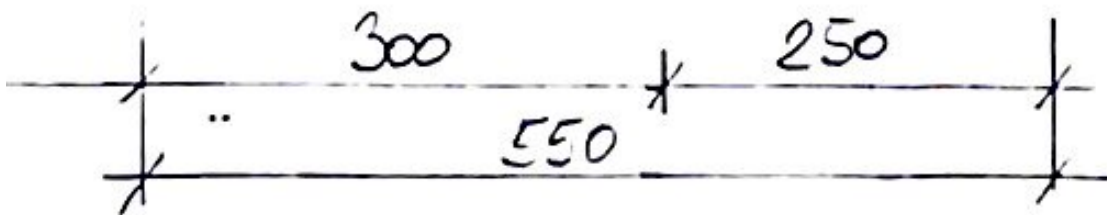
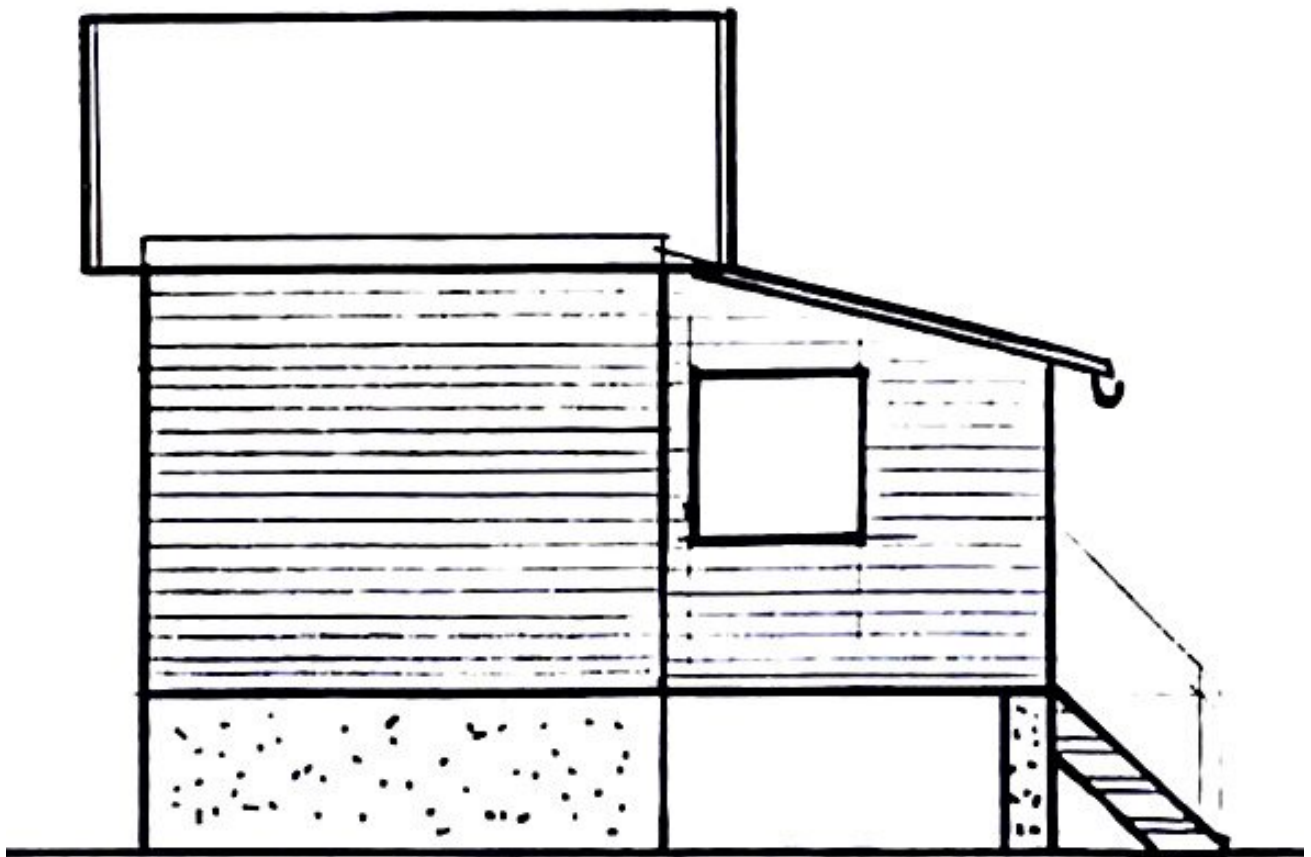
Meine Leistung – Ihr Gewinn!

GRUNDRISS





CHT C-D





Objektbeschreibung

? Ein kleines Paradies für Wien?Pendler – Idyllisches, beheizbares Ferienhaus nahe der Donau!

Wer Ruhe sucht, die Natur liebt und trotzdem schnell in Wien sein möchte, findet hier seinen Herzensplatz. Dieses bezaubernde, gepflegte Ferienhaus auf Stelzen in der beliebten Strömsiedlung Muckendorf bietet alles, was man für entspannte Wochenenden, längere Auszeiten oder ein zweites Zuhause im Grünen braucht. Nur wenige Schritte trennen Sie von der Donau – und mit der Franz-Josefs-Bahn sind Sie direkt und bequem in Wien. Bahnhof in kurzer Gehdistanz erreichbar!

?? Warum dieses Haus Ihr Herz gewinnt:

- 9 Monate im Jahr wunderbar bewohnbar
- Möbliert – einziehen, ankommen, genießen
- Minibad mit Dusche & WC
- Küche mit Gasherd, Kühlschrank mit Gefrierfächern, Regalen & Kästen
- Überdachte Veranda – Ihr wind- und regengeschützter Lieblingsplatz für Kaffee, Sonnenuntergänge & Sommerabende
- Schuppen mit Infrarotkabine – Wellness direkt am Grundstück
- Wunderschönes Eckgrundstück mit viel Privatsphäre
- Riesiger idyllischer Garten mit buntem Blumengarten – ein Traum für Naturmenschen und ein Gartenhaus
- Sehr angenehme, ruhige Nachbarschaft!!!
- Haus ist ein Stelzenhaus - hochwassersicher!
- Parkplatz direkt hinter dem Haus + Gästeparkplätze in der Anlage
- Pacht bis 2050 mit Option auf Verlängerung

? Lage, die man lieben muss!

Die Strömsiedlung Muckendorf ist ein echtes Naturjuwel: Donau, Yachthafen, Spazierwege, Radwege und Badeplätze liegen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie alles Wichtige bequem zu Fuß:

- BILLA und Nahversorger
- Tankstelle
- Café
- Trafik
- Mehrere Gasthäuser
- Tullner Aubad
- Greifensteiner Donaubad
- Traumhafte Rad? & Spazierwege entlang der Donau vom Haus weg!

Ein idealer Ort für Wassersport, Naturgenuss, Entspannung – und für alle, die nach der Arbeit in Wien einfach nur abschalten möchten.

? 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 nutzbar dank Teilmöblierung
- Perfekt als Wochenendhaus, Rückzugsort oder Naturrefugium

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:0676/4554 267)

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