

Ein Haus zum Wohnungspreis: viel Platz, Garten und Pool inklusive



Außenansicht vom Garten aus

Objektnummer: 5098

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	1960
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,13 m ²
Nutzfläche:	114,60 m ²
Lagerfläche:	23,61 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	69,31 €
Provisionsangabe:	

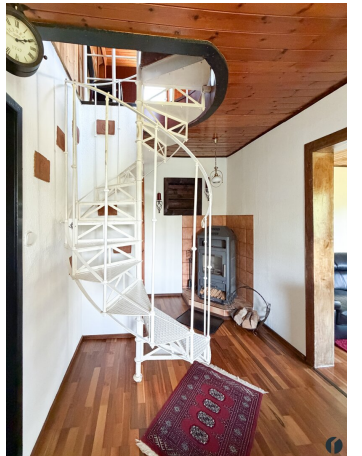
7.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Schildberger

Immobilien86 KG

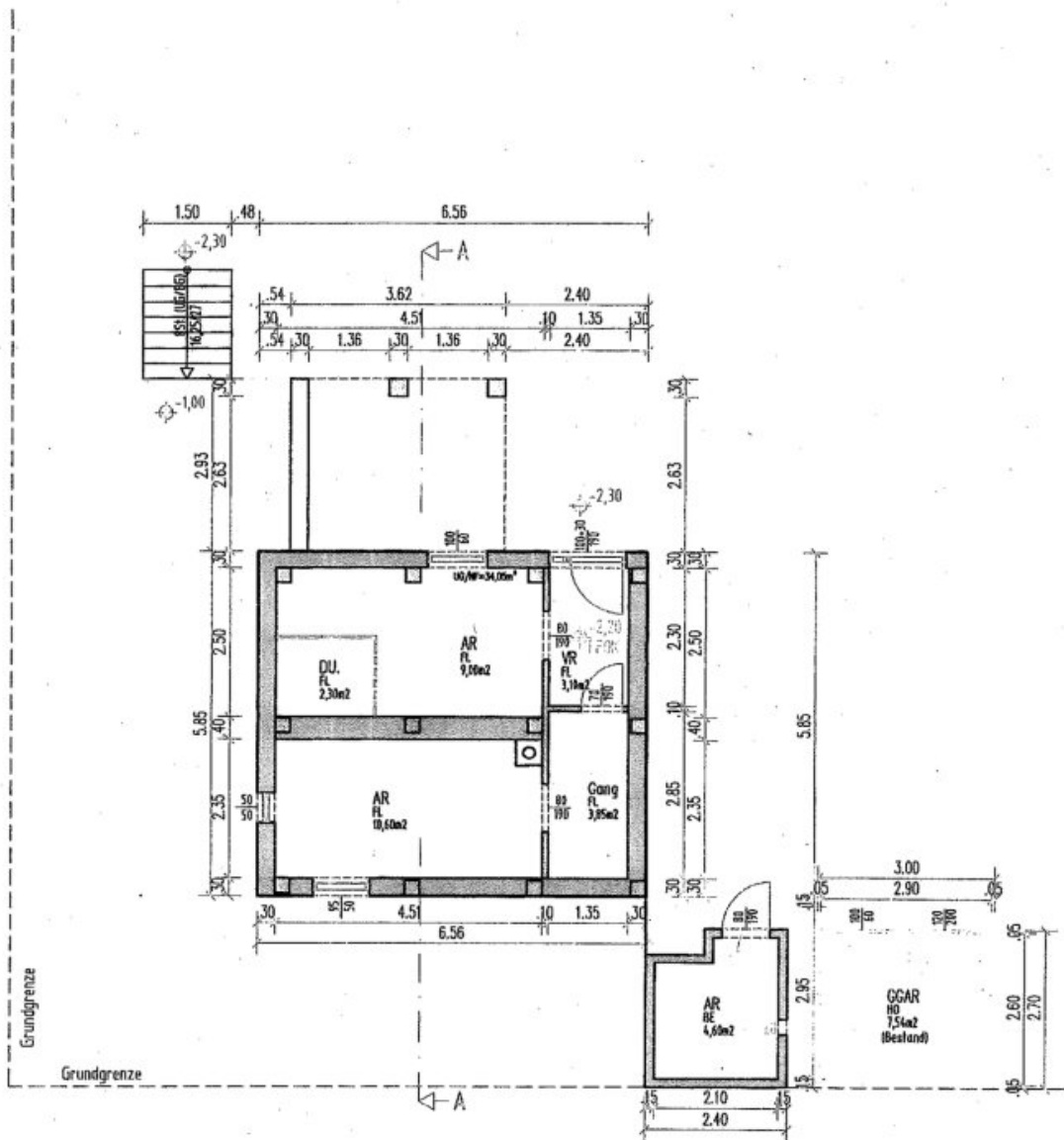






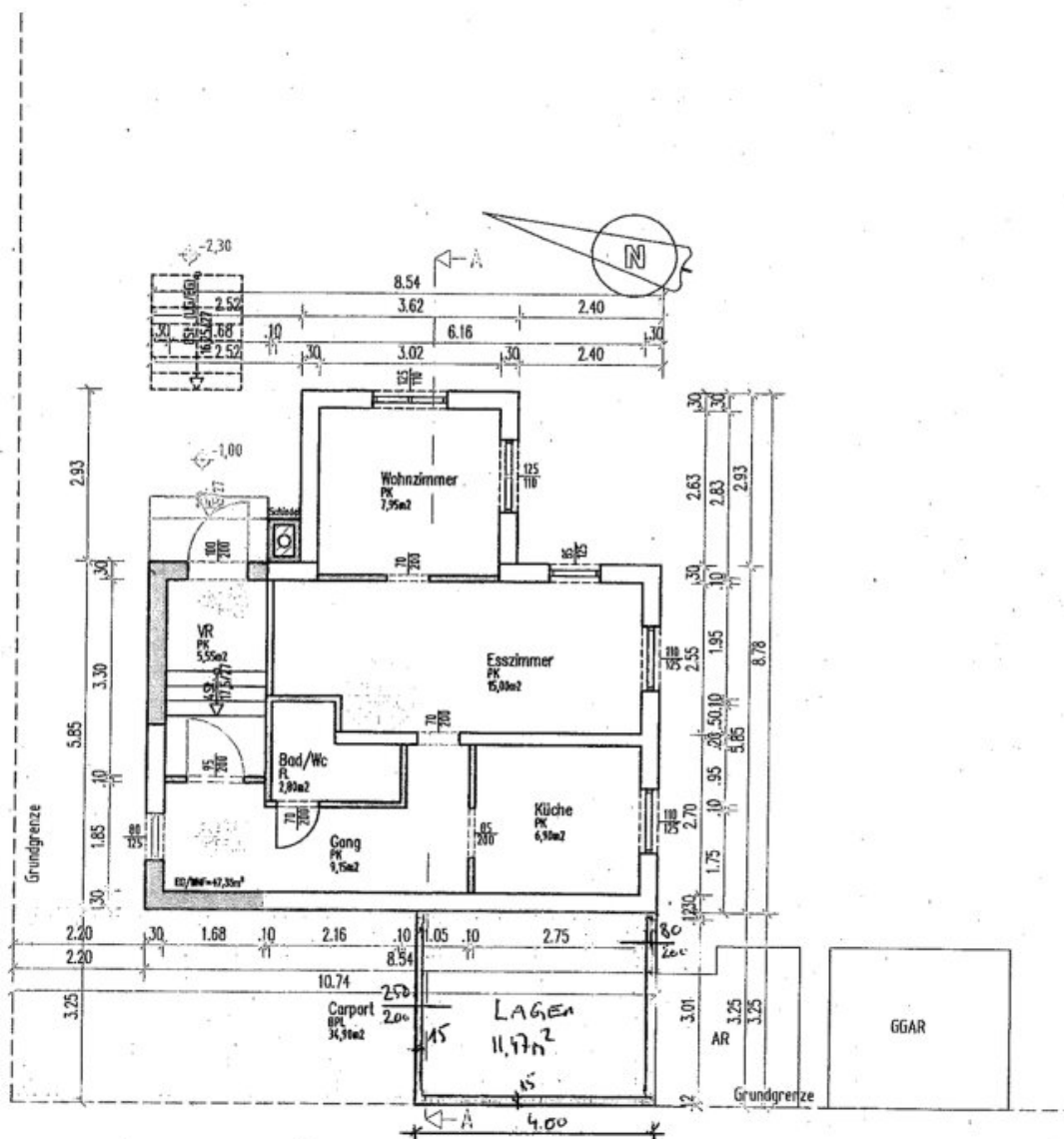






Untergeschoss
M 1:100



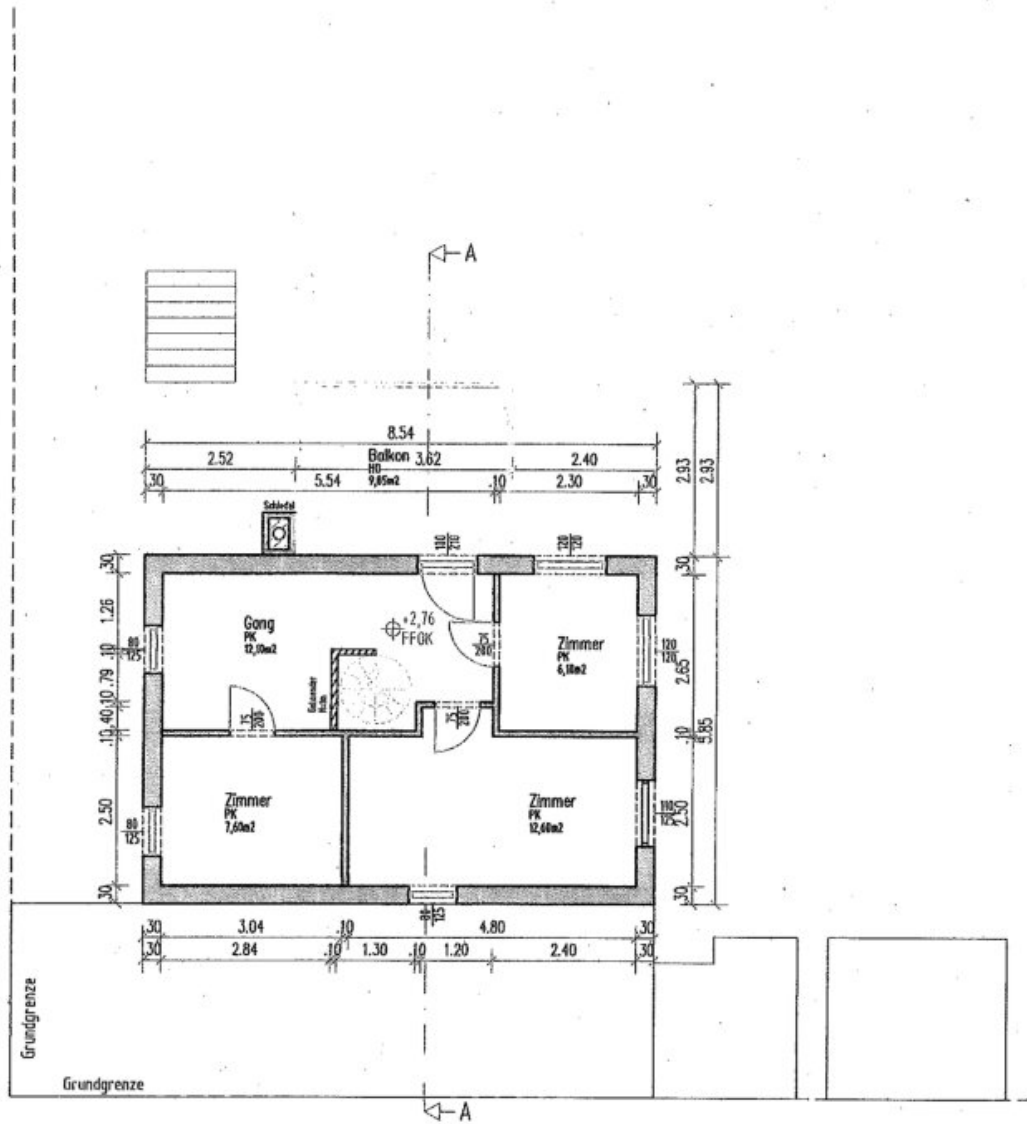


BEBAUTE FLÄCHE = 61.98m²

Erdgeschoss

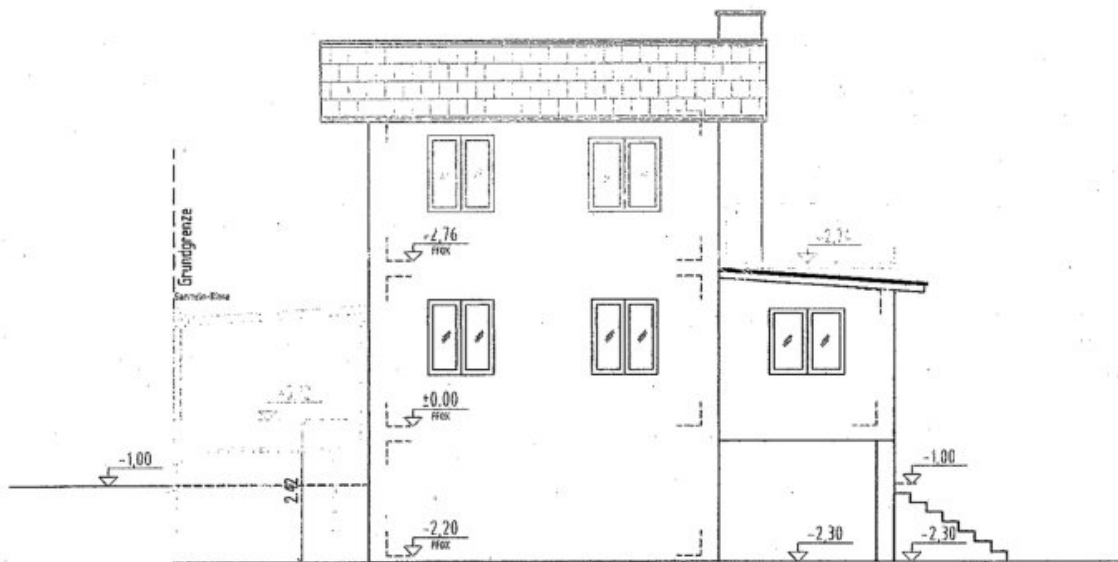
M 1:100





Obergeschoss
M 1:100





NORDANSICHT
M 1:100





OSTANSICHT

M 1:100



Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus mit viel Freiraum, großem Garten und Platz für die ganze Familie? Dann könnte diese besondere Liegenschaft in **Muckendorf** genau das Richtige sein.

Zum Verkauf gelangt ein Wohnhaus auf einem rund **1.100 m² großen Pachtgrundstück**. Die ursprünglich als Badehütte errichtete Liegenschaft wurde über die Jahre zu einem Wohnhaus ausgebaut und bietet heute rund **102 m² Wohnfläche auf drei Ebenen**.

Das Haus verfügt über **5 Zimmer**, zwei Badezimmer, eine moderne Einbauküche, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sowie mehrere Terrassenflächen. Der großzügige Garten mit Pool, Teich und Gartenhütte bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen, Garteln und Genießen.

Direkt an der Donau und am Yachthafen

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt an der Donau und am Yachthafen. Der beliebte Donauradweg befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ideale Möglichkeiten für Radtouren, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Grünen.

Auch für Wassersportbegeisterte ist die Lage sehr attraktiv: Durch die Nähe zur Donau und zum Yachthafen ergeben sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten am und auf dem Wasser.

Damit verbindet diese Liegenschaft Wohnen im Grünen mit einem besonderen Freizeitwert – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wasser, Bewegung und Erholung direkt vor der Haustüre schätzen.

Raumaufteilung

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein großes Badezimmer mit Dusche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Dieser Bereich wurde 2019 erneuert. Zusätzlich stehen eine Werkstatt sowie ein Lagerraum zur Verfügung. Der Badezimmerbereich wurde so geplant, dass bei Bedarf auch eine Sauna installiert werden könnte.

Im **Obergeschoss** befindet sich der zentrale Wohnbereich mit moderner Einbauküche, Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sowie einem weiteren Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das **zweite Obergeschoss**. Dort befinden sich ein größeres Schlafzimmer sowie zwei kleinere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Von hier aus gelangt man auf eine Terrasse mit schönem Blick in den Garten.

Ausstattung und Technik

Das Haus wurde in Holzriegelbauweise errichtet, das Erdgeschoss ist in Ziegelbauweise ausgeführt. Die elektrische Anlage wurde 2019 erneuert. Das Haus verfügt über einen Vollwärmeschutz und wird mittels Gasetagenheizung der Firma Vaillant beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren – auch in Werkstatt und Garage.

Warmwasser wird über die Gastherme bereitgestellt. Zusätzlich ist ein Elektroboiler vorhanden, bei dem der Heizstab erneuert werden muss.

Das Haus ist an Ortswasser und Kanal angeschlossen. Die Abgasmessung, das Service sowie die Feuerbeschau wurden 2026 erledigt.

Teilweise sind noch Holzfenster vorhanden, teilweise wurden die Fenster im Jahr 2007 durch zweifach verglaste Fenster der Firma Actual-Berger ersetzt.

Ein Lagerraum mit elektrischem Tor kann auch als Garage genutzt werden. Zusätzlich steht ein Carport zur Verfügung.

Außenbereich

Der Garten bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind:

- großer Garten
- Pool
- Teich
- Gartenhütte
- überdachte Terrasse
- Terrasse im zweiten Obergeschoss
- hinterer Ausgang Richtung Ortschaft

- Carport
- Lagerraum/Garagemöglichkeit

Wichtige Hinweise

Die Liegenschaft befindet sich auf Pachtgrund. Die jährliche Pacht beträgt für das Grundstück 1 derzeit € **3.897,60** und für Grundstück 2 derzeit € **3.758,40**. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis **31.12.2045** und wird jeweils auf 20 Jahre abgeschlossen. Die Pacht ist VPI-angepasst.

Sollten Sie einen kleineren Garten bevorzugen, kann das Gartengrundstück geräumt an die Gemeinde zurück gegeben werden. Alternativ können wir auch anbieten kostenfrei einen Nachmieter für den Gartenteil zu finden.

Lage

Muckendorf ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Gartenliebhaber und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden bleiben möchten. Die Gemeinde liegt nahe der Donau und bietet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit Spazier- und Radwegen in der Umgebung.

Kinderbetreuung ist direkt in der Gemeinde vorhanden, die Volksschule befindet sich im nahegelegenen Zeiselmauer. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktur findet man unter anderem in Tulln und den umliegenden Gemeinden.

Der Bahnhof Muckendorf-Wipfing liegt an der Franz-Josefs-Bahn. Von hier gibt es eine gute Verbindung Richtung Tulln und Wien. Nach Wien Franz-Josefs-Bahnhof gelangt man mit dem Zug in rund 34 Minuten.

Fazit

Ein besonderes Haus mit viel Platz, großem Garten und Entwicklungspotenzial. Ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten und eine Liegenschaft mit Charakter, Freiflächen und praktischen Nebenräumen suchen.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen und Unterlagen zur Liegenschaft zu.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit

vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können erst nach vollständiger Anfrage erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap