"Neu errichtetes Einfamilienhaus mit Terrasse und großem Garten"

Gartenansicht

Objektnummer: 5660/6961

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf-Wipfing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,86 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	310,00 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	675.000,00 €

Provisionsangabe:

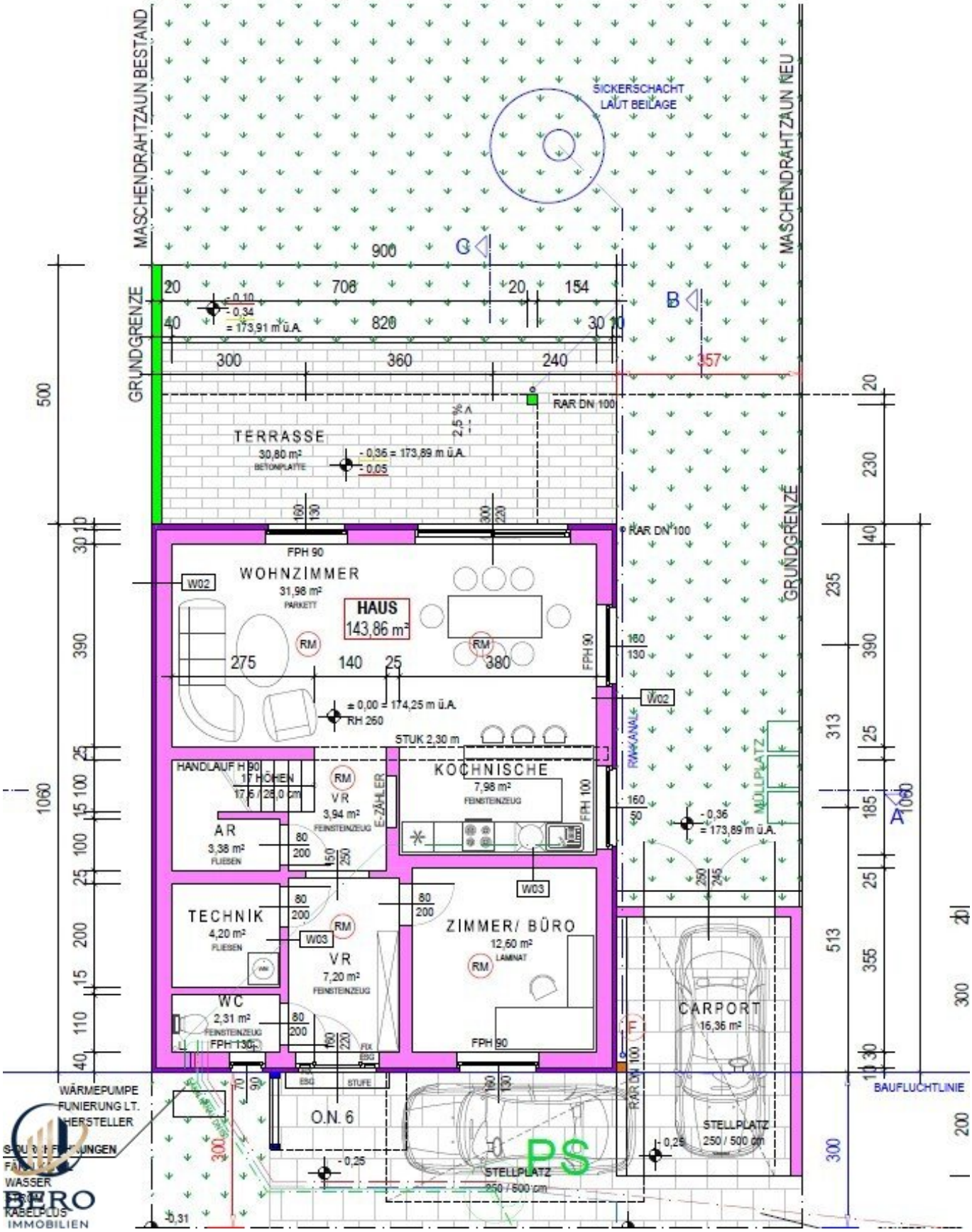
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

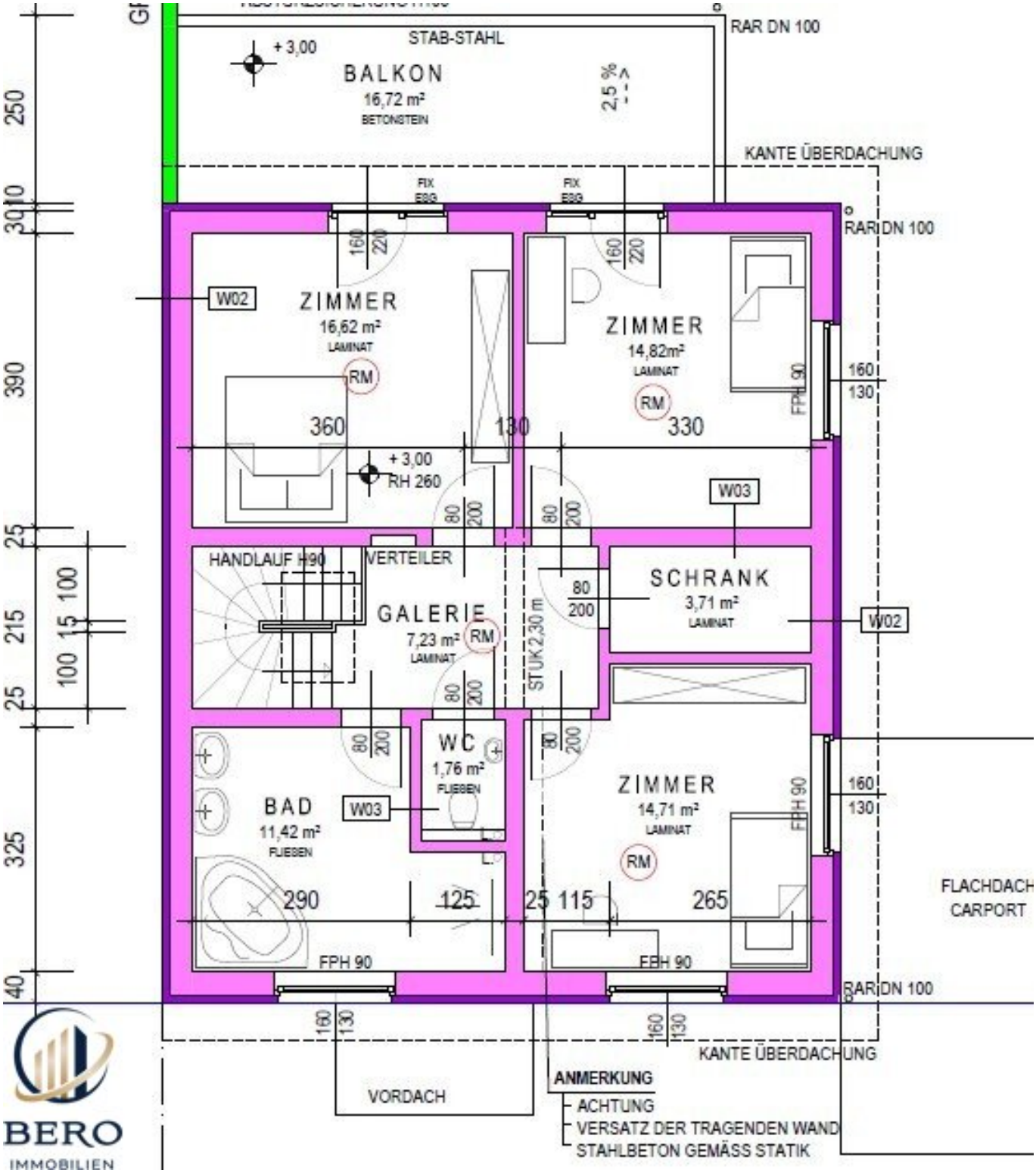
Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2

VORABZUG


MASCHENDRAHTZAUN BESTAND
MASCHENDRAHTZAUN NEU
SICKERSCHACHT
LAUT BEILAGE
GRUNDGRENZE
TERRASSE
30,80 m²
BETONPLATTE
- 0,36 = 173,89 m ü.A.
- 0,05
RAR DN 100
WOHNZIMMER
31,98 m²
PARKETT
HAUS
143,86 m²
± 0,00 = 174,25 m ü.A.
RH 260
STUK 2,30 m
FPH 90
W02
KOCHNISCHE
7,98 m²
FEINSTEINZEUG
FPH 100
HANDLAUF H 90
17 HÖHEN
17,6 / 26,0 cm
VR
3,94 m²
FEINSTEINZEUG
E-ZÄHLER
AR
3,38 m²
FLIESEN
TECHNIK
4,20 m²
FLIESEN
W03
VR
7,20 m²
FEINSTEINZEUG
ZIMMER/ BÜRO
12,60 m²
LAMINAT
WC
2,31 m²
FEINSTEINZEUG
FPH 130
ESG
STUFE
O.N. 6
CARPORT
16,36 m²
STELLPLATZ
250 / 500 cm
PS
RAINKANAL
MÜLLPLATZ
BAUFLUCHTLINIE
WÄRMEPUMPE
FUNIERUNG LT.
HERSTELLER
WASSER
KABELPLUS
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"Willkommen in Ihrem neuen Zuhause"

Dieses moderne und belagsfertige Einfamilienhaus auf **405 m² Eigengrund** bietet eine **Wohnnutzfläche von ca. 143** m², verteilt **auf zwei Etagen**, und besticht durch durchdachtes Design und **großzügige Raumaufteilung.**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung des Einfamilienhauses im Erstbezug

Erdgeschoss

- einladender Eingangsbereich/Vorraum
- offener Küchenbereich
- großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die südseitig ausgerichtete und rund 30 m² große Terrasse
- großer und sonniger Garten
- Gästezimmer/Homeoffice
- separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Zwei weitere Schlafräume
- Von zweien der insgesamt drei Räume, gelangen Sie direkt auf den ca. 15 m² großen & südseitigen Balkon
- großzügiges Tageslicht-Bad
- separate Toilette
- Galerie

Außenbereich

- **Terrasse:** ca. 30,80 m² große, südseitig gelegene Terrasse, ideal für Sonnenbäder und Grillabende
- **Balkon:** ca. 16,72 m² großer Balkon, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, bietet einen herrlichen Blick und viel Sonne
- **Parkplätze:** Zwei PKW-Stellplätze, einer davon freistehend und einer mit Carport sind im Kaufpreis inkludiert

Ausstattungsdetails

- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Außenraffstores,** elektronisch bedienbar

- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- Attika Dach
- Aluminium-Hauseingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- **belagsfertige Ausführung**
- Leerverrohrung für E-Ladestationen
- Carport für einen PKW
- zweiter PKW-Stellplatz im Freien

Lage und Infrastruktur

Das Haus befindet sich in Muckendorf- Wipfing, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die durch ihre ruhige und herrlich grüne Umgebung besticht. Die Infrastruktur bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte und lokale Geschäfte sind schnell erreichbar.
- **Bildung:** Kindergärten, Volksschule und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen (Kaiser Franz-Josefs-Bahn).

- **Freizeit:** Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Lebensqualität.

- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte und Apotheken in der Umgebung gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Weiterführende Informationen

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap