

**++++Preis-Leistungs-Knaller: Ihre Chance auf ein  
exklusives Zuhause am Donau-Radweg!++++**



**Objektnummer: 5660/6984**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf an der Donau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

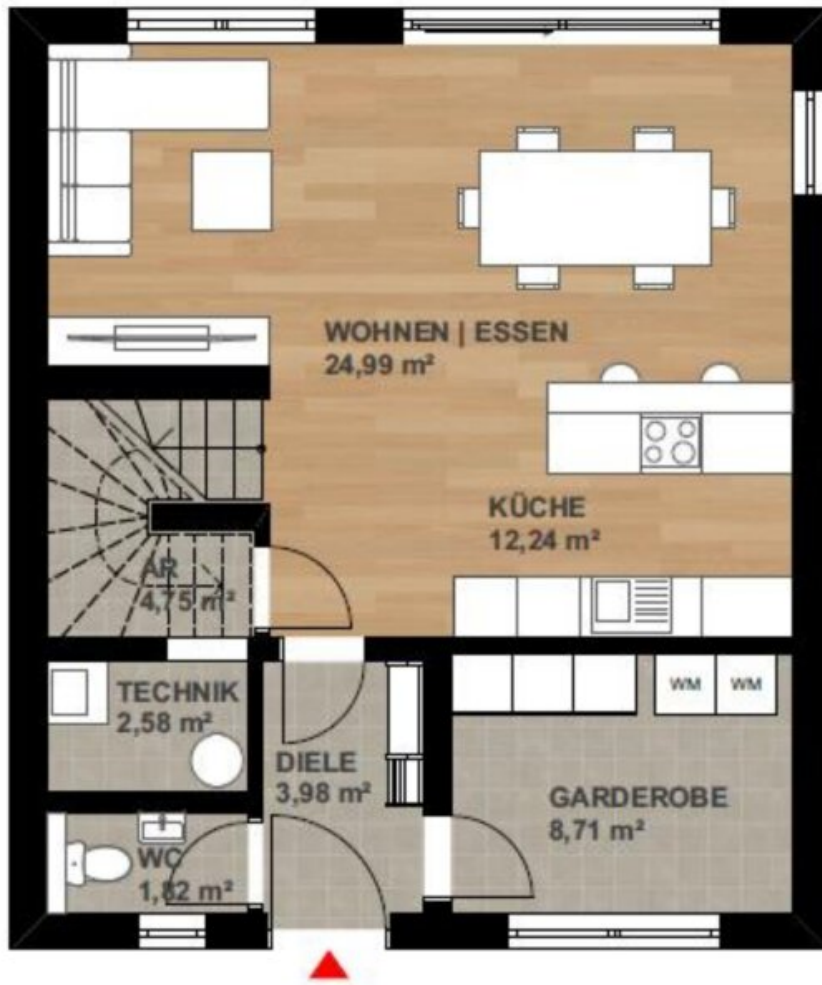
## Ihr Ansprechpartner

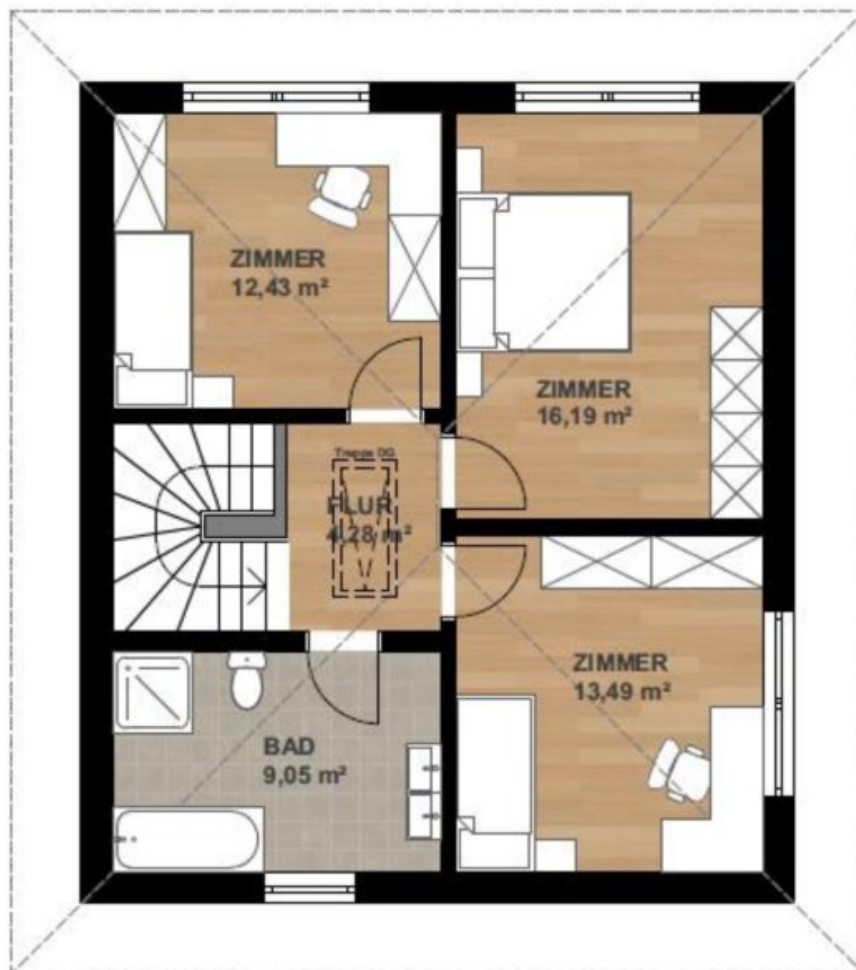
**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

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





## Objektbeschreibung

In Muckendorf, einer idyllischen Lage an der Donau, stehen drei einzigartige Grundstücke zum Verkauf, auf denen jeweils ein modernes ELK Haus errichtet wird. Diese exklusiven Immobilien bieten Ihnen nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine außergewöhnliche Lage mit direktem Zugang zum Donau-Radweg. Ein Yachthafen befindet sich in unmittelbarer Nähe und ein Erdwall schützt die Liegenschaften in dieser Gegend zuverlässig vor Hochwasser und dient gleichzeitig als Erholungsraum für Spaziergänge und Radfahrten.

### Bau- und Ausstattungsdetails:

- **Übergabezustand:** belagsfertig, auf Wunsch jedoch auch als schlüsselfertige Ausfertigung erhältlich
- **Heizung und Energie:** Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, vorbereitete PV-Anlage und optionale Klimaanlage.
- **Nachhaltigkeit:** Hochwertige Bauweise mit österreichischem Holz und Produkten, hergestellt von der renommierten Firma ELK.

### Technische Ausstattung:

- **Fenster:** Dreifachverglasung für optimale Energieeffizienz
- **Rolläden:** Außenrollläden an allen Fenstern für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- **Elektrik:** Vollständig installierte und moderne Elektrik
- **Raumthermostate:** In allen Räumen vorhanden für präzise Temperaturregelung
- **Terrasse:** Großzügige Bodenplatte für eine 15 m<sup>2</sup> große Terrasse

- **Zufahrten und Zugänge:** Pflasterungen für einfache und stilvolle Nutzung
- **Garten:** Moderner Gitterstabzaun für das Grundstück
- **Parkmöglichkeiten:** Zwei gepflasterte KFZ-Stellplätze

### **Raumaufteilung:**

- **Erdgeschoss:**
  - Vielseitig nutzbarer Technik-/Wirtschaftsraum (ideal als Büro)
  - Gäste-WC
  - Praktischer Abstellraum/Speis unter der Treppe
  - Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich und Zugang zur Terrasse durch eine Hebeschiebetür
  
- **Obergeschoss:**
  - Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer
  - Badezimmer, vorbereitet für Badewanne, Dusche, Toilette, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss

Zum Kaufpreis müssen lediglich noch die Anschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal (ca. 8.000 EUR) hinzugefügt werden. Die Erschließungskosten an die Gemeinde sind bereits im Kaufpreis enthalten.

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 mitverkauft. 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 <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap