

**Komm zur Ruhe im charmanten 100m<sup>2</sup> Schmuckkästchen  
plus 1000m<sup>2</sup> Traumgarten in idyllischer Lage - Koffer  
packen und einziehen!**



**Objektnummer: 1887**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traversengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m <sup>2</sup>
Keller:	38,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	66,00 €
Sonstige Kosten:	340,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing.

RE/M  
Land  
1030

T +4  
H +4

Gerr  
Verf













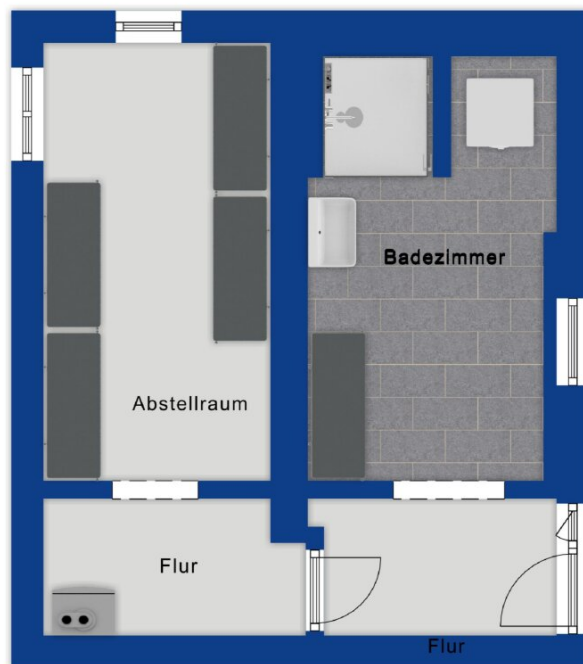




**RE/MAX**  
Trend







## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem gemütlichen und komfortablen Wohnort wünschen können. Mit einer Fläche von 102.13m<sup>2</sup> und 5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und strahlt eine warme und einladende Atmosphäre aus. Schon beim Betreten des Hauses werden sie in einer Diele empfangen, die Sie über die Küche in den Wohnbereich führt. Hier können Sie gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen oder bei schönem Wetter den Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten genießen. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Dank des großzügigen Essbereiches finden hier auch größere Familienrunden Platz. Zwei Bäder und zwei separate WCs bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und machen das Zusammenleben noch angenehmer. Auf insgesamt 5 Zimmer verteilt, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für ein Homeoffice.

Schauen sie sich diese Immobilie einmal gleich online mit unserer 360 Grad Tour an:

[https://rem.ax/360Tour\\_Muckendorf](https://rem.ax/360Tour_Muckendorf)

Die Immobilie punktet auch durch ihre verschiedenen Außenbereiche. Auf 1100m<sup>2</sup> bietet eine überdachte Terrasse Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Natur. Darüberhinaus stehen Ihnen ein Swimming-Pool mit ausbaubarem Poolhaus (zB. mit Sauna) zum Erfrischen und Entspannen, und ein Goldfischteich zum runterkommen und Seele baumeln lassen zu ihrer Verfügung.

Die Garage bietet genügend Platz für Ihr Auto und Fahrräder, sodass Sie bequem in die malerische Umgebung rund um Muckendorf an der Donau starten können.

Dieses Haus und Grundstück sind voll ausgestattet, sodass sie sofort einziehen könnten. Von den Möbeln im Haus und im Garten, bis hin zum Rasenmäher, viele Werkzeuge vom Druckluftkompressor bis hin zu Schraubenziehern und allem dazwischen wird alles mitverkauft, so wie es liegt und steht.

Die 1100m<sup>2</sup> sind ein Pachtgrund der Gemeinde Muckendorf. Der Vertrag läuft bis 2025, rundherum sind die Verträge aber schon verlängert worden. Der jährliche Pachtzins beläuft sich auf ca. EUR 4.100,- .

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, nur wenige Gehminuten von einem Kindergarten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof erreichen Sie bequem die umliegenden Städte wie Wien und Tulln.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein glückliches und entspanntes Familienleben wünschen können. Hier können Sie Ihre Träume verwirklichen und ein neues Kapitel in Ihrem Leben beginnen. Zögern Sie nicht und werden Sie schon bald stolzer Besitzer dieses wunderschönen Einfamilienhauses in Muckendorf an der Donau. Wir freuen uns auf Sie!

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <1.750m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <9.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <750m  
Universität <6.750m  
Höhere Schule <7.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <7.750m

**Sonstige**

Bank <4.250m  
Geldautomat <4.250m  
Post <2.500m  
Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap