

**++++3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit herrlicher
Sicht auf die Umgebung-inkl. 2 Parkplätze++++**



Objektnummer: 5660/6965

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

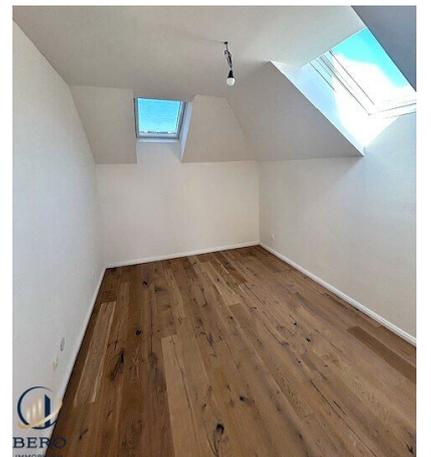
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heinz – Peter Nastl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

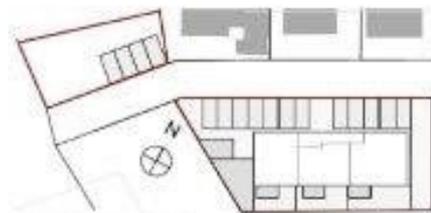
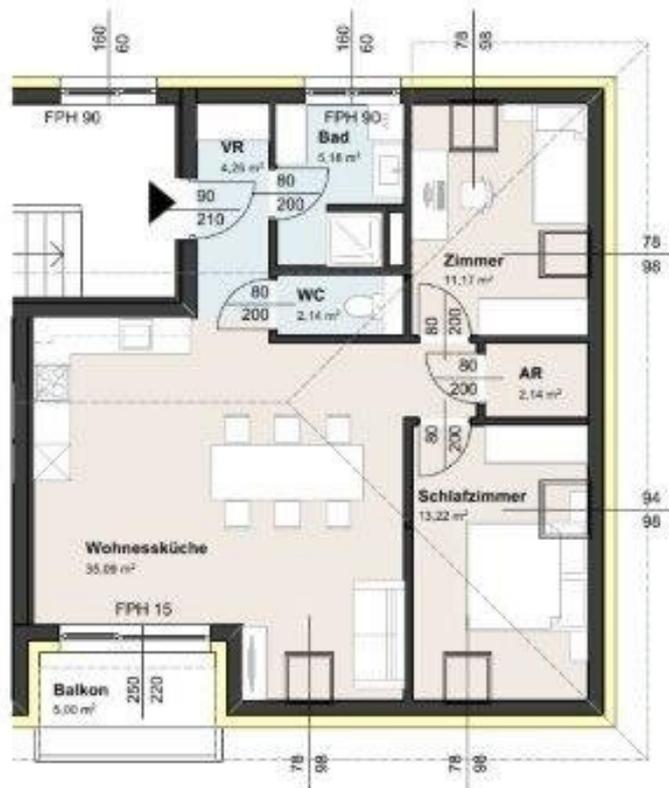




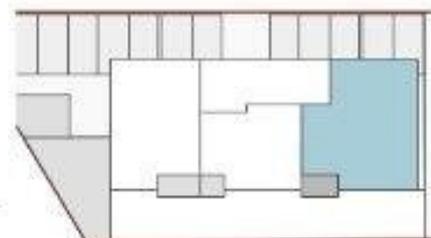




Wohnhausanlage Muckendorf
 Wallenböckgasse
 3426 Muckendorf-Wipfing



Übersicht EG | M 1:1000



Top 9 | 2.OG | M 1:500

- Parkett
- Fliesen
- Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton

Top 9
 2. Obergeschoss | M 1:100 | A4



VR	4,26m ²
WC	2,14m ²
Bad	5,18m ²
AR	2,14m ²
Wohnessküche	35,09m ²
Zimmer	11,17m ²
Schlafzimmer	13,22m ²
Wohnnutzfläche	73,20m²



Vorläufig Druckfehler und Änderungen
 Moderierungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung

BERO
 IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau!

Diese exklusive Eigentumswohnung bietet mit einer Wohnfläche von großzügigen 73,20 m² und einem durchdachten Grundriss den idealen Wohnraum für anspruchsvolle Genießer.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der den perfekten Empfang für Ihre Gäste bietet. Von hier aus erreichen Sie einerseits eine separate Toilette mit Handwaschbecken für maximalen Komfort sowie das Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen überzeugt. Der angrenzende Küchenbereich fließt nahtlos in das großzügige Wohn- und Esszimmer über, das dank seiner großen Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird und ein einladendes Ambiente schafft.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 5 m² großen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf den Wienerwald bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Utensilien, während das Schlafzimmer und das Kinderzimmer genügend Raum für erholsamen Schlaf und kreative Entfaltung bieten.

Diese Wohnung wird komplettiert durch zwei Parkplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen und höchsten Komfort bieten. Ein weiteres Highlight ist der Kellerersatzraum in einem kleinen Nebengebäude, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet und somit für eine optimale Nutzung der Wohnfläche sorgt.

Der vorhandene Lift ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und macht das tägliche Leben noch komfortabler. Die Lage in Muckendorf an der Donau bietet zudem eine optimale Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Das macht den Unterschied

- moderne **Ausstattung mit verklebten Echtholzparkett und Feinsteinzeug-Fliesen**
- sehr gute **Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Außenrollläden** manuell bedienbar
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung (mit Heiz- und Kühlfunktion)**
- **2 Parkplätze inkl.**
- **barrierefreier Zugang zum Top**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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 <1.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap