

**++++Wohntraum an der Donau –  
3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und 2  
Parkplätzen++++**



**Objektnummer: 5660/6964**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

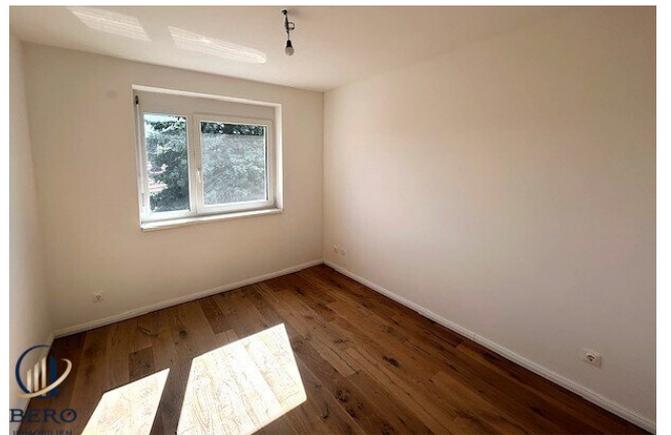


**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien



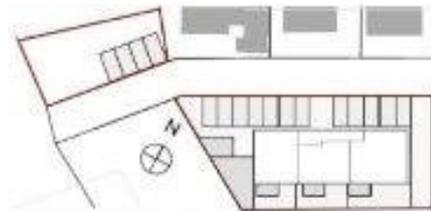




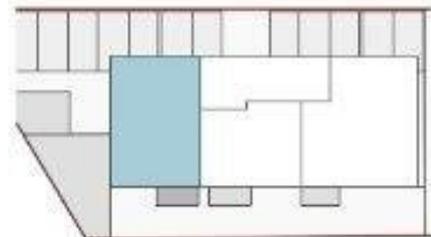




**Wohnhausanlage Muckendorf**  
 Wallenböckgasse  
 3426 Muckendorf-Wipfing



Übersicht EG | M 1:1000



Top 4 | 1.OG | M 1:500

-  Parkett
-  Fliesen
-  Wärmedämmung
-  Mauerwerk/Stahlbeton

**Top 4**  
 1. Obergeschoss | M 1:100 | A4



VR	3,91m <sup>2</sup>
WC	1,70m <sup>2</sup>
Wohnessküche	27,22m <sup>2</sup>
Zimmer	10,20m <sup>2</sup>
Bad	4,36m <sup>2</sup>
VR	2,38m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,64m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>60,41m<sup>2</sup></b>



Vorsicht Druckfehler und Änderungen  
 Moderierungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung

**BERO**

IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 60,41 m<sup>2</sup> befindet sich im ersten Stock eines modernen Wohnhauses in der ruhigen Gemeinde Muckendorf an der Donau. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen vorhandenen Lift. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen kleinen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt vom Vorraum aus ist eine separate Toilette erreichbar.

Vom Vorraum aus betreten Sie den offen gestalteten Küchenbereich, der nahtlos in das großzügige Wohn- und Esszimmer übergeht. Hier können Sie gemeinsame Mahlzeiten genießen und entspannen. Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangen Sie auf den ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon, der Ihnen einen schönen Blick ins Grüne bietet und Platz für eine gemütliche Sitzecke hat.

Ein weiterer kleiner Flur führt vom Wohn-/Esszimmer zu den privaten Räumlichkeiten der Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ein zusätzliches Zimmer, das ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, rundet das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehören zwei zugewiesene Parkplätze, die Ihnen stressfreies Parken ermöglichen. Ein praktischer Kellerersatzraum in einem kleinen Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum.

Muckendorf an der Donau bietet eine idyllische und naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Diese charmante Eigentumswohnung ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die eine ruhige und gut angebundene Wohnlage schätzen. Der praktische Grundriss und die inkludierten Parkplätze machen dieses Angebot besonders attraktiv.

### 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**
- **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 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 <3.500m  
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