Neubau Traumhaus in Muckendorf an der Donau

Objektnummer: 5660/6986

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

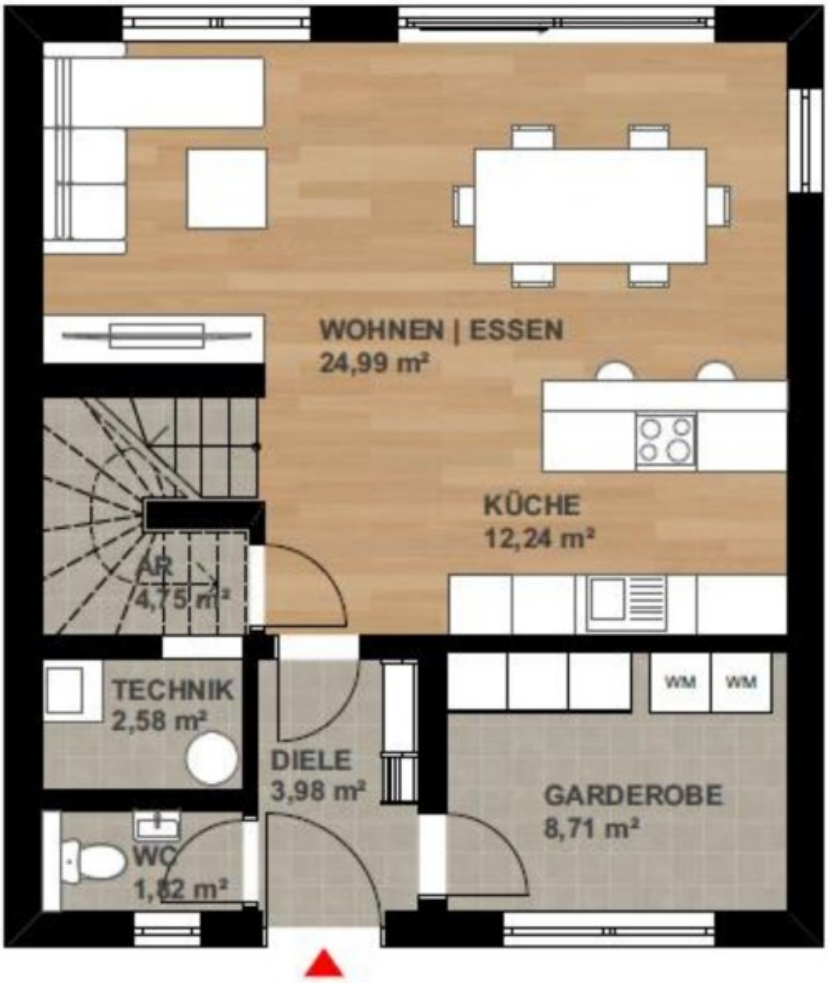
Ihr Ansprechpartner

Heinz – Peter Nastl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

BERO



BERO
IMMOBILIEN

BERO
IMMOBILIEN

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 m² 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