

Ihr neues Traumhaus beim Donauufer in Muckendorf bei Tulln



Objektnummer: 5660/6984

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Doris Nastl

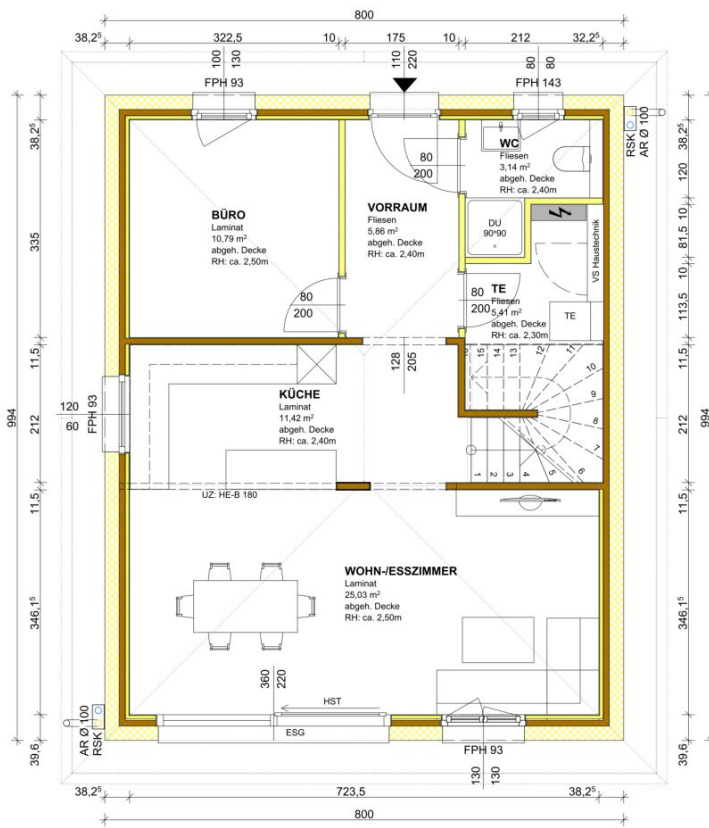
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

T +43 660 5688821
H +43 660 157 50 54 oder +43 660 5688821

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







WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZIM:	25,03 m ²
KÜCHE:	11,42 m ²
BÜRO:	10,79 m ²
VORRAUM:	5,86 m ²
TE:	5,41 m ²
WC:	3,14 m ²
EG:	61,65 m ²
ZI 01:	13,08 m ²
ZI 02:	12,40 m ²
ZI 03:	12,40 m ²
BAD:	10,29 m ²
GANG:	5,74 m ²
SR:	4,91 m ²
OG:	58,82 m ²
Σ Wohnnutzfläche:	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
Σ Nettogrundfläche:	124,68 m²

ENTWURF 2 DATUM: 27-02-2025

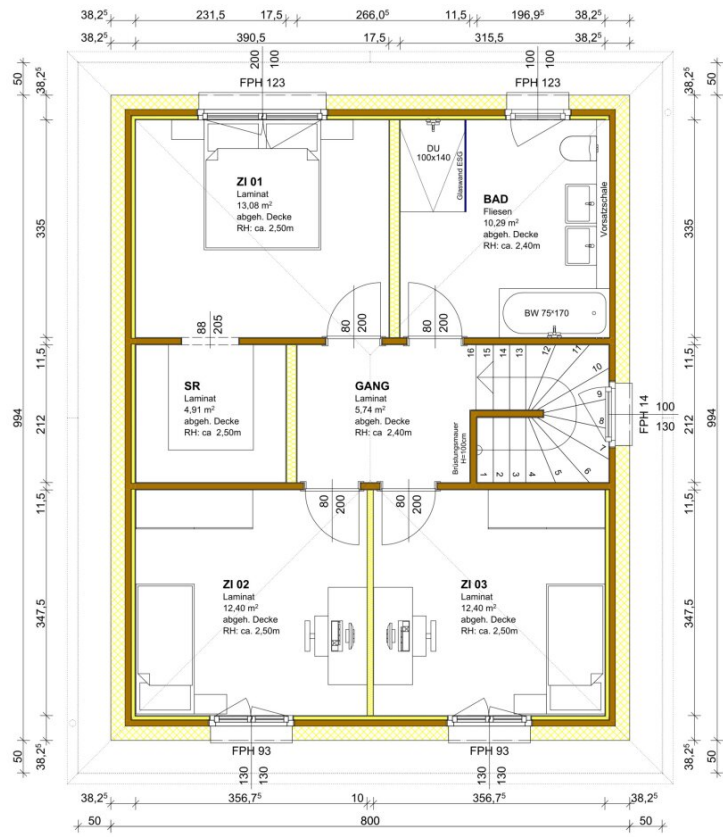
PLANNUMMER: GRUNDRISSE EG	MASSSTAB: 1:50	BLATT: DH
---------------------------	----------------	-----------

BAUVERFAHREN: PROJEKT MUCKENDORF

VERTRAGSNUMMER: MFH MASSIV FERTIGHAUS
 Rosalastraße 6
 3493 Hadersdorf



© 2025 MESSNER + PFEIFER. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ein Entwurf und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Architekten verwendet werden. Die Ausführung ist an die Baubestimmungen und die örtlichen Gegebenheiten gebunden.

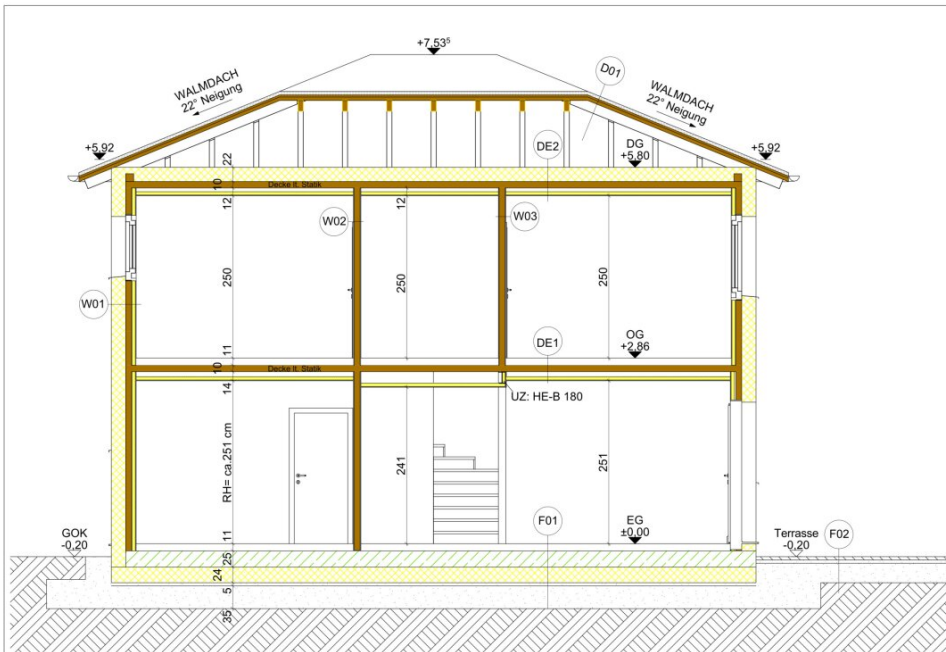


WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZL:	25,03 m ²
KÜCHE:	11,42 m ²
BÜRO:	10,79 m ²
VORRAUM:	5,86 m ²
TE:	5,41 m ²
WC:	3,14 m ²
EG:	61,65 m ²
ZI 01:	13,08 m ²
ZI 02:	12,40 m ²
ZI 03:	12,40 m ²
BAD:	10,29 m ²
GANG:	5,74 m ²
SR:	4,91 m ²
OG:	58,82 m ²
Σ Wohnnutzfläche:	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
Σ Nettogrundfläche:	124,68 m²

ENTWURF 2		SEITE 2
PLANNUMMER:	GRUNDRIS OG	27-02-2025
MASSSTAB:	1:50	Blatt: DH
PROJEKT MUCKENDORF		
VERTRAGSGEGENSTAND: MFH MASSIV FERTIGHAUS Rosaliastraße 6 3493 Hadersdorf		
<small> Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt durch BERO IMMOBILIEN. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung von BERO IMMOBILIEN. </small>		





- W01** Außenwand Wohnhaus
0,7cm Putz
22cm Wärmedämmung (lt. EAW)
9cm Brettsperrholzplatte
6cm Vorsatzschale auf Schwingbügel
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- W1a** Außenwand Wohnhaus
0,7cm Putz
22cm Wärmedämmung (lt. EAW)
9cm Brettsperrholzplatte
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- W02** tragende Innenwand
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
9cm Brettsperrholzplatte
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- W03** nicht tragende Innenw. 10cm
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
7,5cm Metallständerwand dazw.
6cm Dämmung
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- W04** nicht tragende Innenw. 17,5cm
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
15cm Metallständerwand dazw.
Dämmung
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- F02** Terrasse
5cm Terrassenbelag
5cm Riesel
30cm Frostschutz
- F01** Fundament Wohnhaus
2cm Belag lt. Plan
6cm Estrich
3cm Trittschalldämmung
PE-Folie
25cm Faserbetonplatte (lt. Statik)
PE-Folie
24cm Wärmedämmung (lt. EAW)
5cm Riesel
35cm Frostschutz
- DE1** Decke über EG
2cm Belag lt. Plan
6cm Estrich
3cm Trittschalldämmung
10cm Brettsperrholzplatte (lt. Statik)
Abgehängte Decke dazw.
5cm Dämmung
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- DE2** Decke über OG
22cm Wärmedämmung (lt. EAW)
Dampfsperre
12cm Brettsperrholzplatte (lt. Statik)
Abgehängte Decke dazw.
5cm Dämmung
1,25cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- D01** Dach Wohnhaus
Ziegeleindeckung
3cm Lattung
5cm Kontorfällung
Untersachbahn
2,5cm Schalung
16cm Sparren (lt. Statik)

WOHNNUTZFLÄCHE:

WOHN-/ESSZL:	25,03 m ²
KÜCHE:	11,42 m ²
BÜRO:	10,79 m ²
VORRAUM:	5,86 m ²
TE:	5,41 m ²
WC:	3,14 m ²
EG:	61,65 m ²
ZI 01:	13,08 m ²
ZI 02:	12,40 m ²
ZI 03:	12,40 m ²
BAD:	10,29 m ²
GANG:	5,74 m ²
SR:	4,91 m ²
OG:	58,82 m ²
Σ Wohnnutzfläche:	120,47 m²
STIEGE:	4,21 m²
Σ Nettogrundfläche:	124,68 m²

ENTWURF 2 DATUM: 27-02-2025

PLANSKALE:	1:50	BLATT:	DH
SCHNITT			
BAUVERFAHREN			
PROJEKT MUCKENDORF			
VERANTWORTLICHER ARCHITECT			
MFH MASSIV FERTIGHAUS			
Rosalastraße 6			
3493 Hadersdorf			

© 2025 MFH MASSIV FERTIGHAUS. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ein Entwurf und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Architekten verwendet werden. Die Ausführung ist an die Baubedingungen und die örtlichen Vorschriften gebunden.





ENTWURF 4		DATE: 10-03-2025
PLANNUMMER: GRUNDRISS EG	MASSSTAB: 1:250	BLATT: DH
PROJEKT: Projekt Muckendorf, Hafenstraße		
PLANVERLEGER: MFH MASSIV FERTIGHAUS Rosaliastraße 6 3493 Hadersdorf		
LEGENDE GRENZPUNKT: ER Eisenrohr / Eisen GW Grenzpunktgrube MM Metallmarke ZS Zierstakete		



Objektbeschreibung

In Muckendorf, einer idyllischen Lage an der Donau, stehen drei einzigartige Grundstücke zum Verkauf, auf denen jeweils ein modernes hochwertiges Massiv Holzhaus von MFH Fertighaus 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:** Außenrolläden 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