

**Neues Einfamilienhaus in Muckendorf: 4 Zimmer, Garten,
Terrasse – Ihr Traum wird wahr!**



Objektnummer: 5660/6985

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:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Doris Nastl

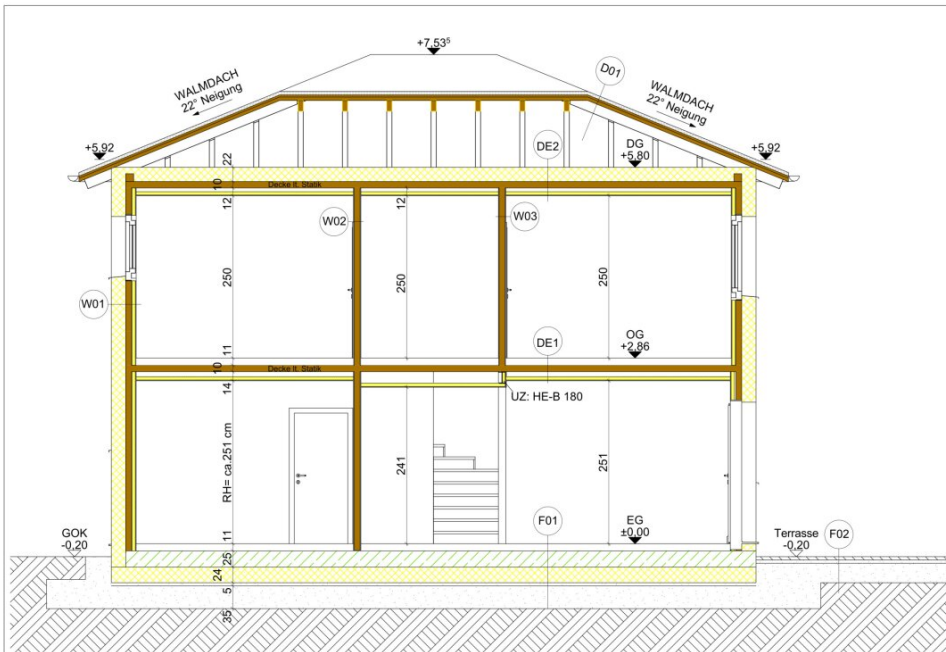
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

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.







- 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
16cm Sparren (lt. Statik)
2,5cm Schalung

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		STATUS
PLANNUMMER	27-02-2025	Skala
SCHNITT	1:50	DH
BAUVERFAHREN		
PROJEKT MUCKENDORF		
VERANTWORTLICHER		
MFH MASSIV FERTIGHAUS		
Rosalastraße 6		
3493 Hadersdorf		
		





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		



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau – einem Ort, der nicht nur durch seine malerische Lage besticht, sondern auch durch ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

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.

Mit einer großzügigen Wohnfläche und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für Familien und Paare. Der Erstbezug bedeutet, dass Sie von Anfang an die Frische und den Charme eines neuen Zuhauses genießen können. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, jeden Bereich optimal zu nutzen und ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Der großzügige Garten, der sich harmonisch an die Terrasse anschließt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob ein gemütliches Frühstück an warmen Sommertagen oder gesellige Abende mit Freunden – hier finden Sie den perfekten Platz, um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Der Grünblick schafft eine beruhigende Atmosphäre und lässt den Alltagsstress schnell vergessen.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine optischen Merkmale, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme, während das moderne Bad mit Fenster Ihnen ein kleines Wellnesserlebnis bietet. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort für Ihre Besucher.

Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche Heizlösung, die Ihnen nicht nur ein angenehmes Raumklima beschert, sondern auch Ihre Energiekosten im Griff hält. Der Neubaustandard garantiert Ihnen zudem eine hervorragende Energieeffizienz und moderne Bauqualität.

Ein Parkplatz direkt vor der Tür macht das Ein- und Ausladen von Einkäufen oder das Kommen und Gehen im Alltag besonders bequem. Die großzügige Walmdachkonstruktion verleiht dem Haus nicht nur einen individuellen Charakter, sondern auch zusätzlichen Stauraum im Dachgeschoss.

Die Verkehrsanbindung in Muckendorf an der Donau lässt keine Wünsche offen. Ein Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu den nahegelegenen Städten und Gemeinden, sodass Sie sowohl die Annehmlichkeiten des Landlebens als auch die Infrastruktur der Stadt in unmittelbarer Nähe genießen können.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch

heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Muckendorf an der Donau wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können!

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