

# **DAS GEMACHTE NEST | Riesiges, hochwertiges Haus mit Urlaubsflair im Garten**



**Objektnummer: 6205/124**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3426 Muckendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b

**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIEN TREUHAND









## Objektbeschreibung

**Ein gemachtes Nest...**

**für alle die raus aus der Stadt wollen und einen Neustart in einer gemütlichen Siedlung wagen möchten, bietet dieses Haus ein umfangreiches Gesamtpaket mit zahlreichen Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich überraschen...**

Das großzügig und offen gestaltete Einfamilienhaus besteht aus **ca. 320 m<sup>2</sup>** und teilt sich in **Erdgeschoss, Obergeschoss** und **Kellergeschoss**. Im Garten wartet bereits ein überdachtes und **beheizbares Swimmingpool** und eine **gemütliche Terrasse** auf seine Bewohner, ebenso wie zwei Gartenhütten.

Vom Vorzimmer des Erdgeschosses gelangt man direkt ins **Wohn-/ Esszimmer** mit **offener Küche**, das wiederum direkt in den **Wintergarten** führt. Eine **Garage** findet sich ebenfalls in diesem Stockwerk, genauso wie ein **WC** und ein **Büro**.

Im **Obergeschoss** angelangt findet man **2 Schlafzimmer** mit direktem **Balkonzugang** und Sicht auf den Garten, sowie auf **weitläufiges Grün**. Zudem ist ein **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken** und ein **Ankleidezimmer** vorhanden.

Der **Haustechnikraum** befindet sich im **Kellergeschoss**, dort ist auch die Regelung der **Photovoltaikanlage**. Weiters folgen **2 separate Zimmer** und ein **Wellnessbereich mit vorbereitetem Badezimmer**. Leider wurde das Kellergeschoss durch das **Hochwasser 2024** etwas in Mitleidenschaft gezogen, jedoch derzeit von Fachfirmen **professionell getrocknet**.

Draußen, im **traumhaften Garten** sind **2 Gartenhütten** und eine **gemütliche Poollandschaft** zu finden, die besonders im Sommer viele Vorzüge mit sich bringt - quasi der **Urlaub im eigenen Grün!**

**Sie möchten mehr über das Objekt erfahren, dann vereinbaren Sie gerne einen**

## **Besichtigungstermin.**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap