

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool auf Pachtgrund in ruhiger Donau-Lage



Objektnummer: 1545

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augartengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,61
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

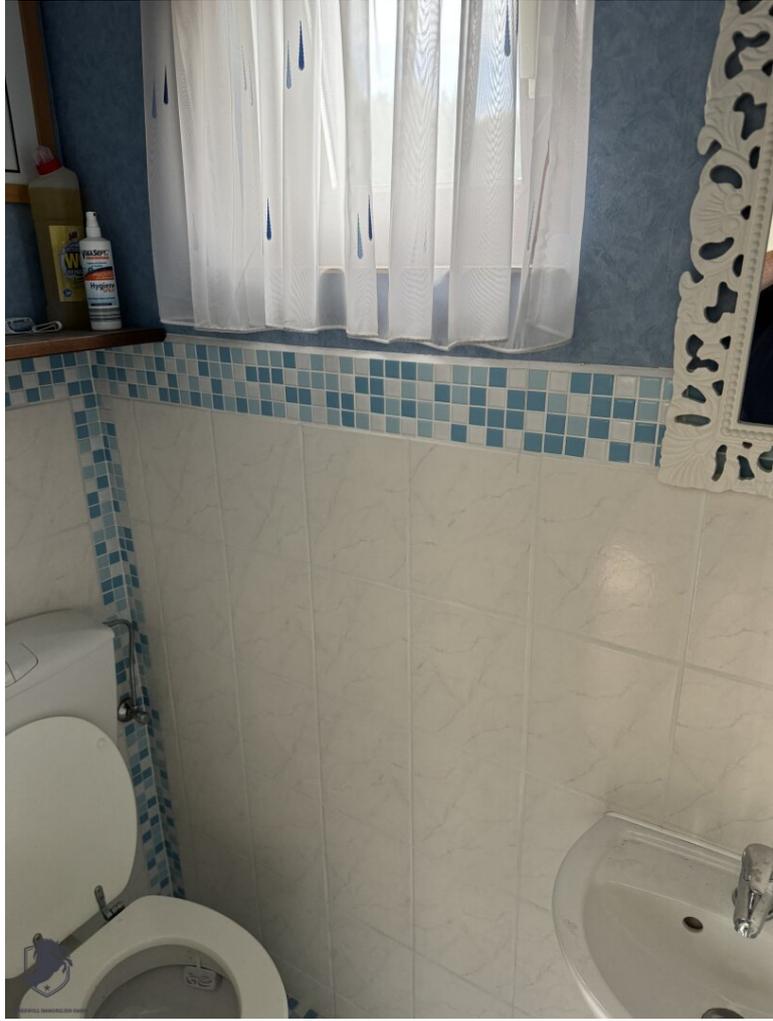
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

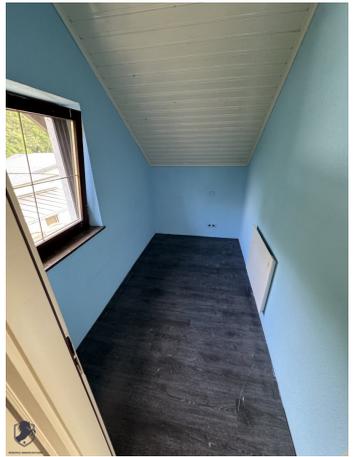














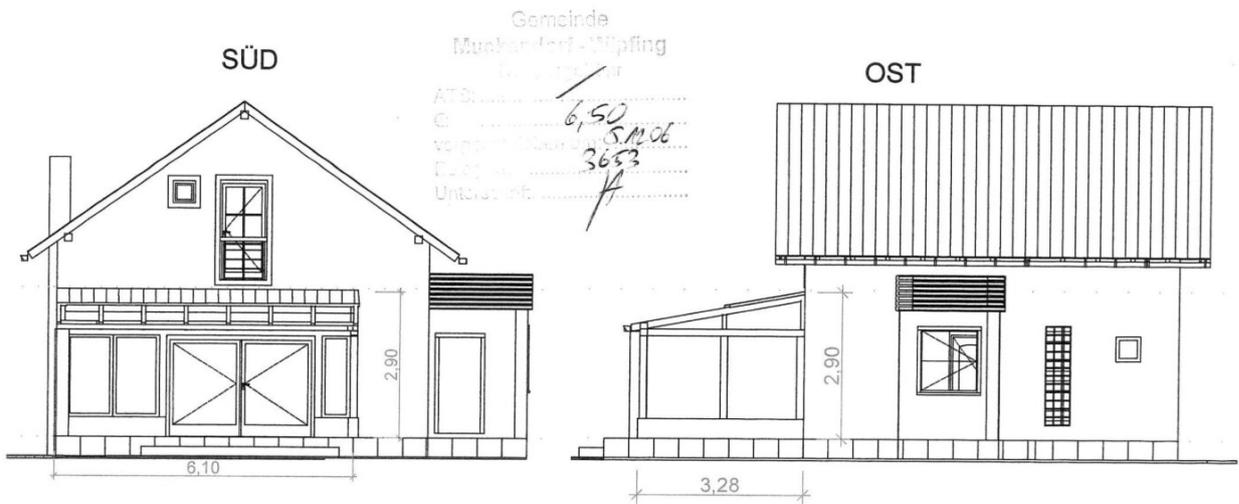




BAUVORHABEN: Errichtung eines Wintergartens	Grundeigentümer: JOSEF u. MARIA RÖDL <small>Landwirt</small> DONAUSTRASSE 3 3424 MUCKENDORF	Baubeschreibung : Westseitig eine 25cm Ziegelwand mit 5cm Wärmeisolierung. Dach : 40/60 Ziegel/VSG-Glas Leimholzkonstruktion 14/14 und Sparren 8/16 Fenster und Tür mit Wärmeverglasung
DATUM: 04.11.2006	BAUHERR: Anna Gröbl Augartengasse 3 3424 Muckendorf	

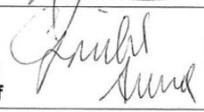


BERNESELL NIMMERLEIN OBER

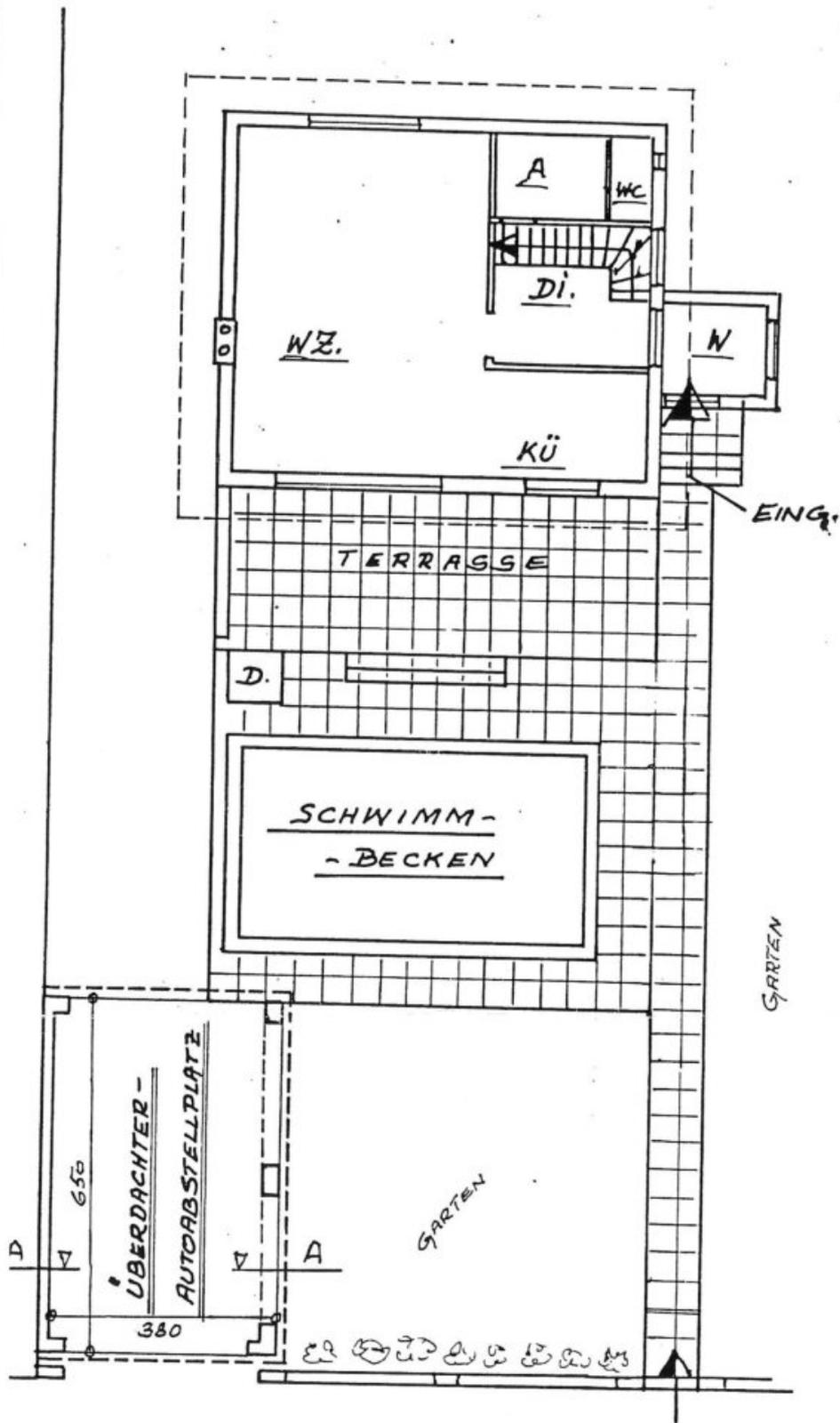


Gemeinde Muckendorf-Wipfing
 Bauantrag
 05.12.2006
 BAU-776/2006
 3424 Muckendorf, am 5.12.2006
 Der Bürgermeister



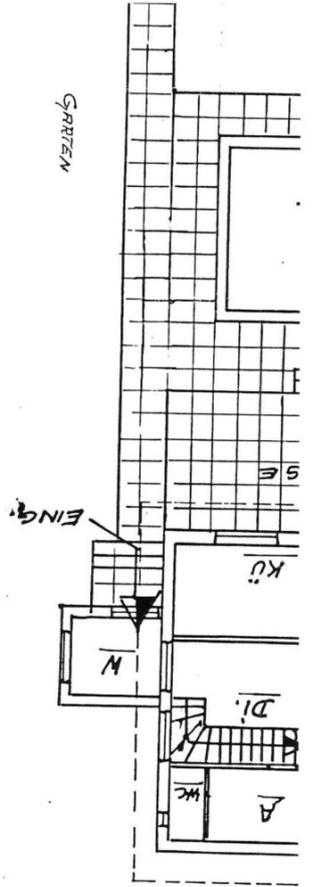
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wintergartens	Grundeigentümer: JOSEF M. MARIA RÖDL Landwirt DONAUSTRASSE 3 3424 MUCKENDORF	Baubeschreibung : Westseitig eine 25cm Ziegelwand mit 5cm Wärmeisolierung. Dach : 40/60 Ziegel/VSG-Glas Leimholzkonstruktion 14/14 und Sparren 8/16 Fenster und Tür mit Wärmeverglasung
DATUM: 11.11.2006 	BAUHERR: Anna Gröbl Augartengasse 3 3424 Muckendorf 	

RUDOLF ZIMA
 Bau- u. Möbeltischlerei
 Alleestrasse 164
 2103 Langenzerndorf
 Tel. + Fax: 02244-364129
 Handy: 06511 241 26 02

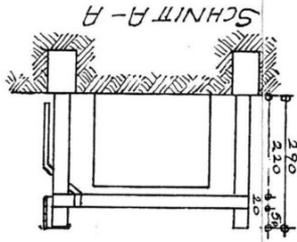


HUGARTENG. 3.

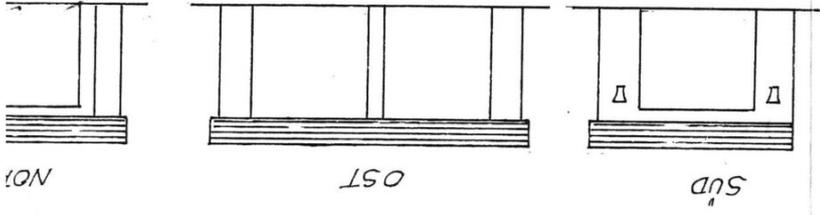
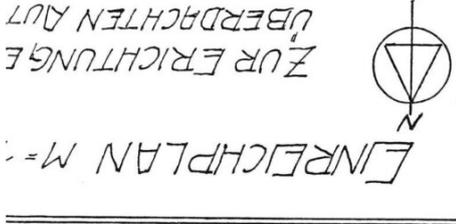
M = 1:100



Dieser Plan wurde in der kommissionellen
 Verhandlung vom 14.3.1988 genehmigt.
 Hiermit bezieht sich die Baubewilligung
 vom 22.3.1988 Zl. 301.84/188.
 24.4. Zeiselmauer, am 19.8.1988
 Der Bürgermeister

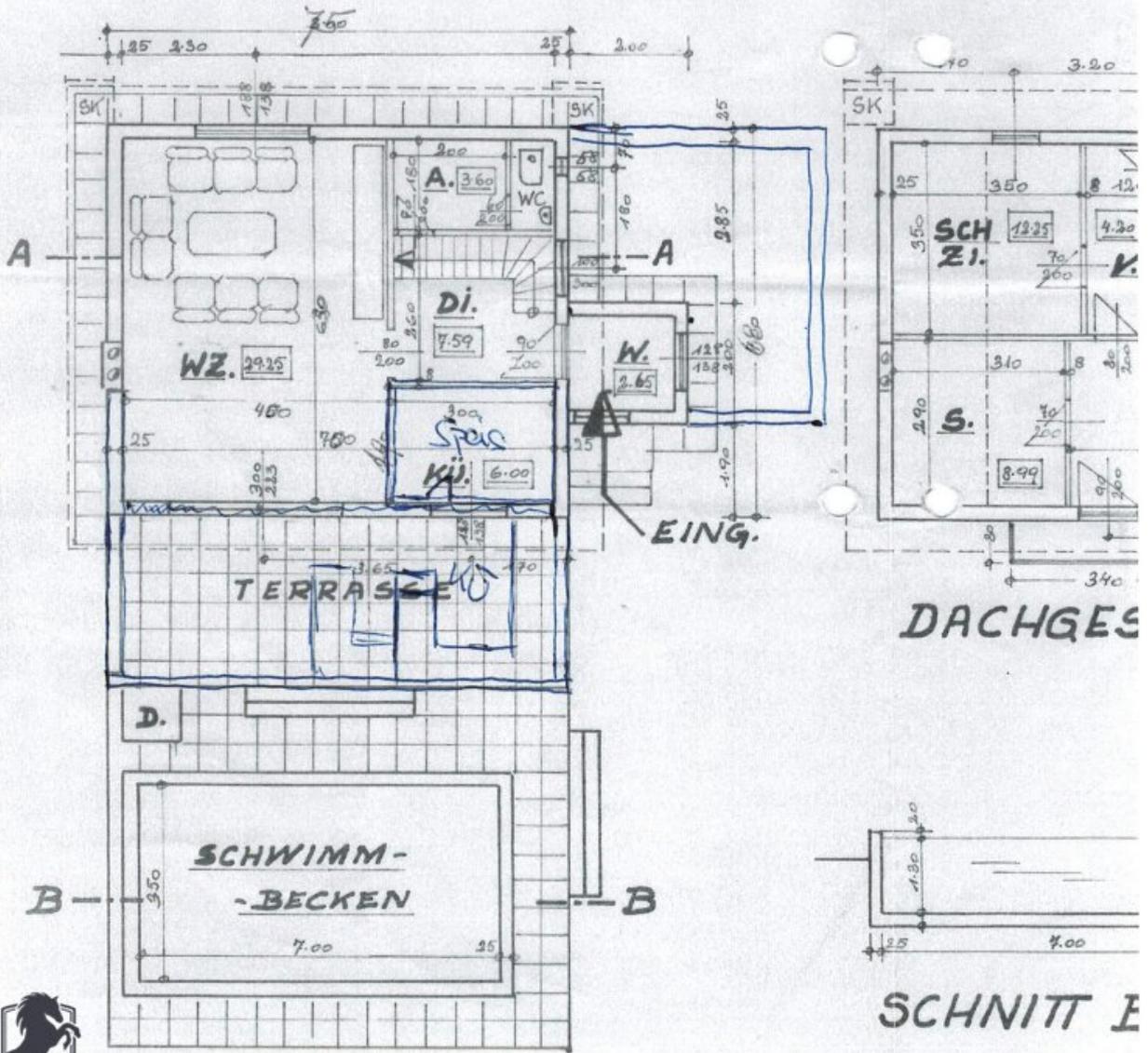
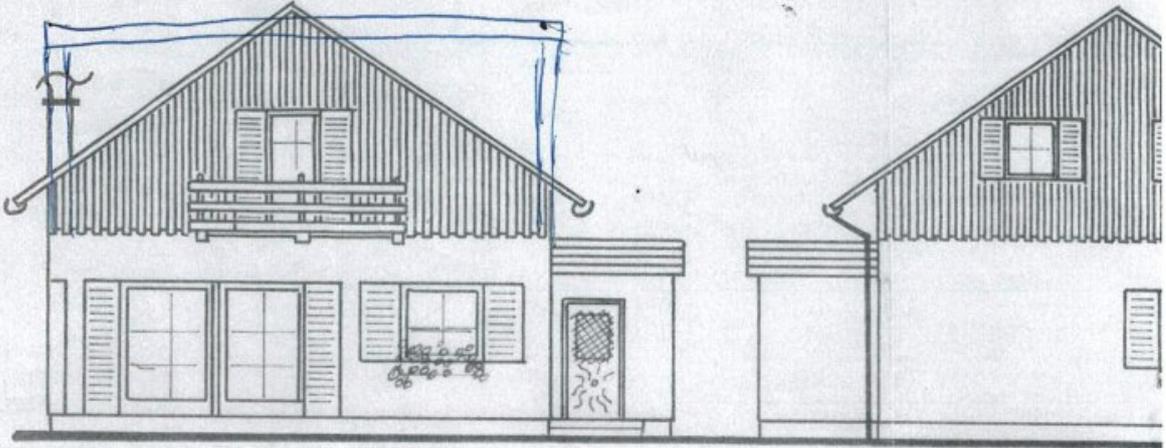


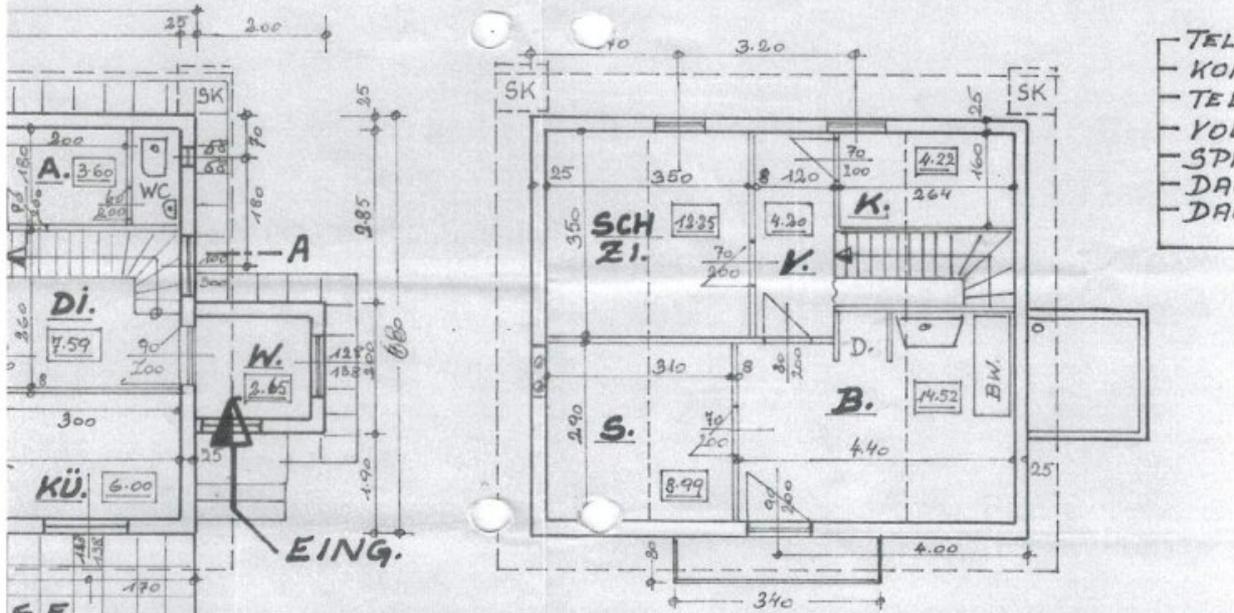
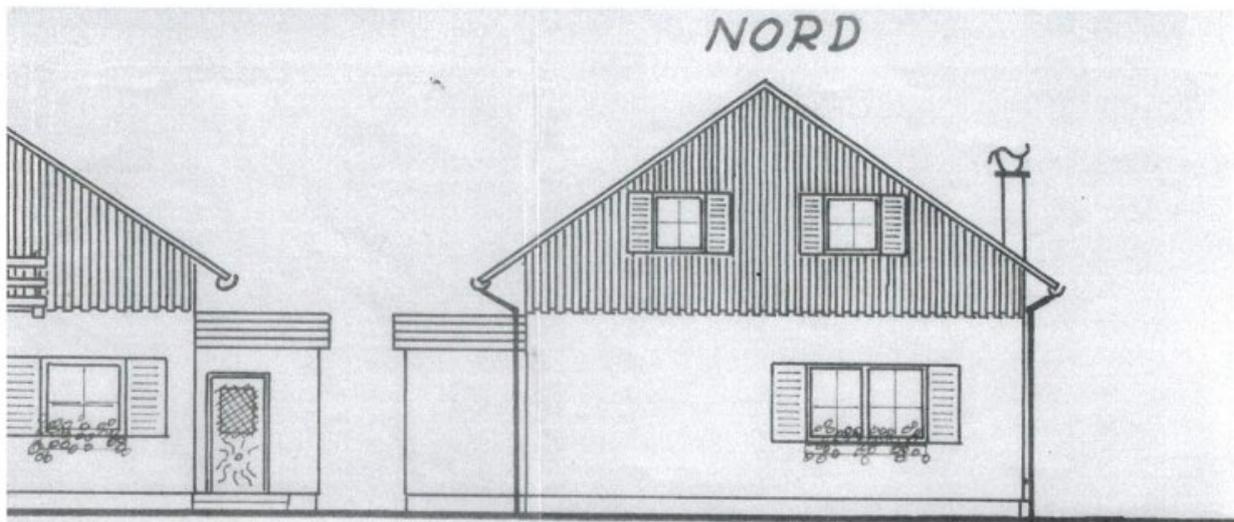
Gemeinde Zeiselmauer
 KAT. GEM. ZEISELMAUER
 GRST. NR. 32/1.
 BAUWERBER
 GRUNDEIGEN.



SÜD

NOR





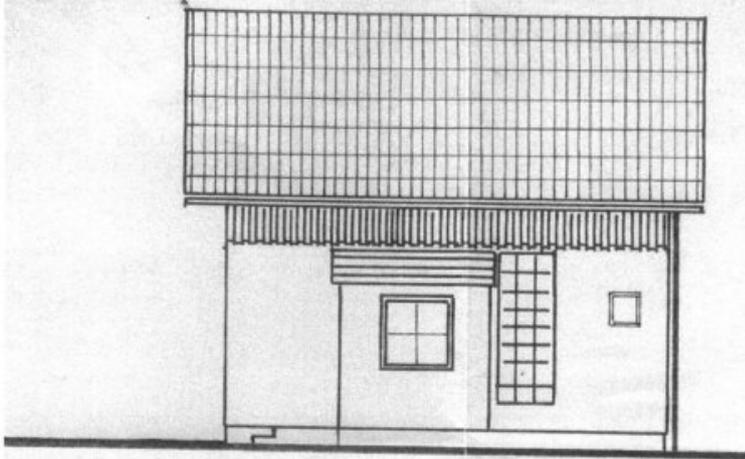
DACHGESCHOSS

- Schlafzimme 15-20m²
- HOME OFFICE 15m²
- GÄSTEZIMMER 12m²
- BADZIMMER 15m²
- GÄSTE WC 3m²
- GARDEROBE 10m²
- TECHNIK 5m²
- Speis 10m²

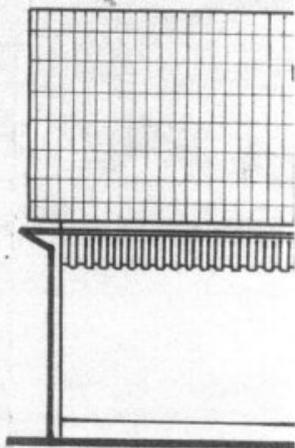
SCHNITT B-B



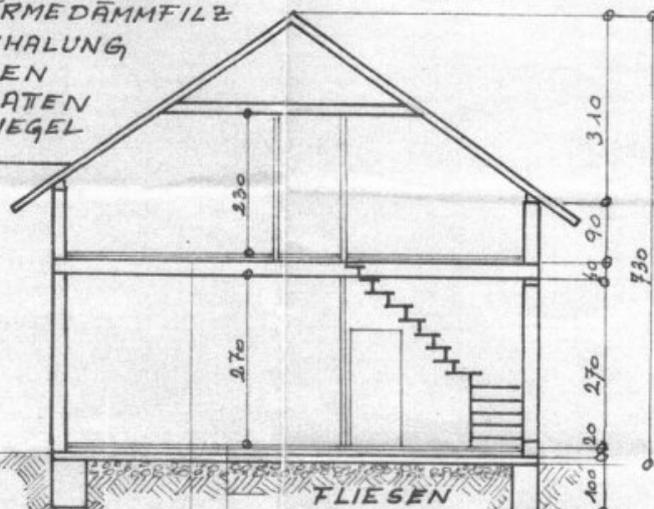
OST



WA



- TEL ROLLISOL 10/90
- KONTERLATUNG
- TEL WÄRMEDÄMMFILZ
- VOLLSCHALUNG
- SPARREN
- DACHLATEN
- DACHZIEGEL



- MASSIVDE.
- TELTRITTSCH.
- FOLIE
- ESTRICH
- TEPPICH

- FLIESEN
- ESTRICH
- TEL-WÄRMEDÄMMPL.
- FLÄMMPAPPE
- FUNDAMENT PLATTE
- ROLLSCHOTER

LEGE

- WZ. WOHN
- A. ABST.
- DI. DIELE
- KÜ. KÜCH
- W. WIND
- D. DUSCH
- 6CHZ. SCHLAF
- K. KAST
- V. VORZ
- S. SAUN
- B. BADE
- SK. SIKER

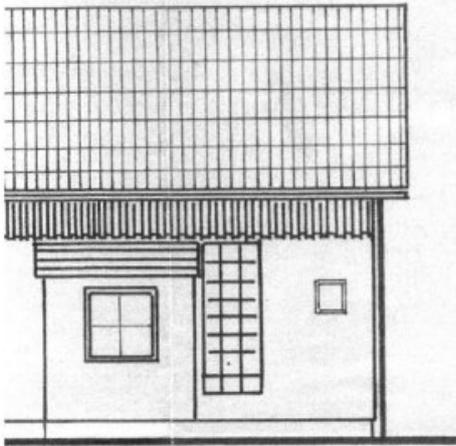
VERBAUT

50

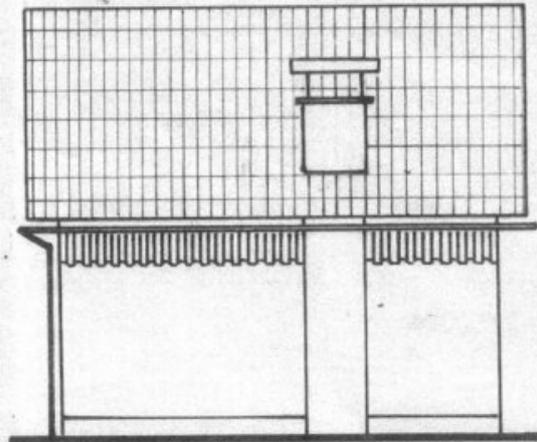
SCHNITT A-A



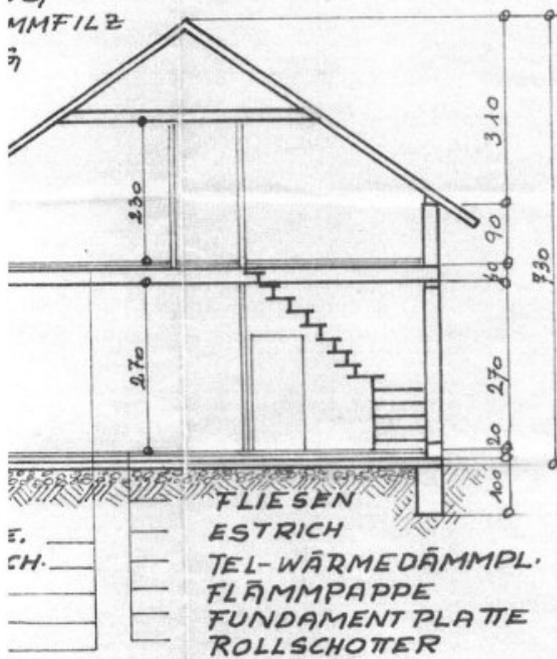
OST



WEST



0/90
1G
MMFILZ
7



LEGENDE

- WZ. WOHNZIMMER
- A. ABSTELLRAUM
- DI. DIELE
- KÜ. KÜCHE
- W. WINDFANG
- D. DUSCHE
- SCHZ. SCHLAFZIMMER
- K. KASTENRAUM
- V. VORZIMMER
- S. SAUNA
- B. BADEZIMMER
- SK. SIKERSCHACHT

VERBAUTE FLÄCHE
50M²

SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

Objekttyp: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 89 m²

Grundstücksfläche: 599 m² (Pachtgrundstück)

Baujahr: 1985

Bauweise: Ziegel-Massivbau (25 cm Ziegel + Wärmedämmung)

Heizung: Elektroheizung & Schwedenofen

Pacht: € 3.294,40 jährlich (entspricht € 274,53 monatlich)

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1985 in solider Ziegel-Massivbauweise, befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend in Muckendorf unweit der Donau. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie zusätzlichen Außenbereich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Offene Küche

- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Wintergarten
- Separates WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kleines Zimmer (z. B. Büro oder Kinderzimmer)
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Angrenzender Saunaraum

Ausstattung & Zustand:

Das Haus wird derzeit mit einer Elektroheizung sowie einem gemütlichen Schwedenofen im Wohnzimmer beheizt. Der Pool ist funktionstüchtig, wurde von den aktuellen Eigentümern jedoch im laufenden Jahr nicht in Betrieb genommen. Ebenfalls zur Liegenschaft gehört ein Carport.

Die derzeitigen Eigentümer haben bereits mit Renovierungsarbeiten begonnen: Teilweise wurden Böden entfernt und einige Räume neu weiß gestrichen. Weitere Renovierungsmaßnahmen sind noch erforderlich – insbesondere im Außenbereich (z. B. Einfriedung), gegebenenfalls auch im Küchen- und Sanitärbereich.

Besonderheiten:

- Sauna im Obergeschoss
- Wintergarten
- Carport
- Pool (funktionsfähig)
- Ziegel-Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Ruhige Lage nahe der Donau

Finanzielles:

Das Grundstück ist ein Pachtgrundstück, die jährliche Pacht beträgt aktuell € 3.294,40 (monatlich € 274,53) und ist im Voraus zu bezahlen. Angesichts der Lage, Ausstattung und des Potenzials ist dieses Objekt als finanziell äußerst interessant einzustufen – ideal für handwerklich geschickte Käufer oder als langfristige Investition.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.750m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.750m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <4.250m
Geldautomat <4.250m
Post <2.250m
Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <750m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap