

**Charmantes Einfamilienhaus 126m² in Muckendorf an der
Donau – gepflegt & top ausgestattet!**



Objektnummer: 5660/7898

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,45 kWh / m ² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

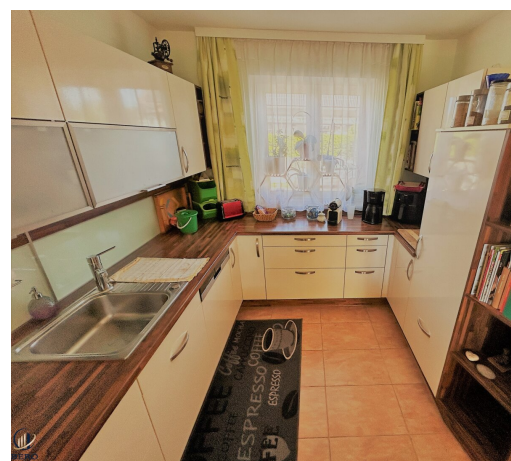
Doris Nastl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

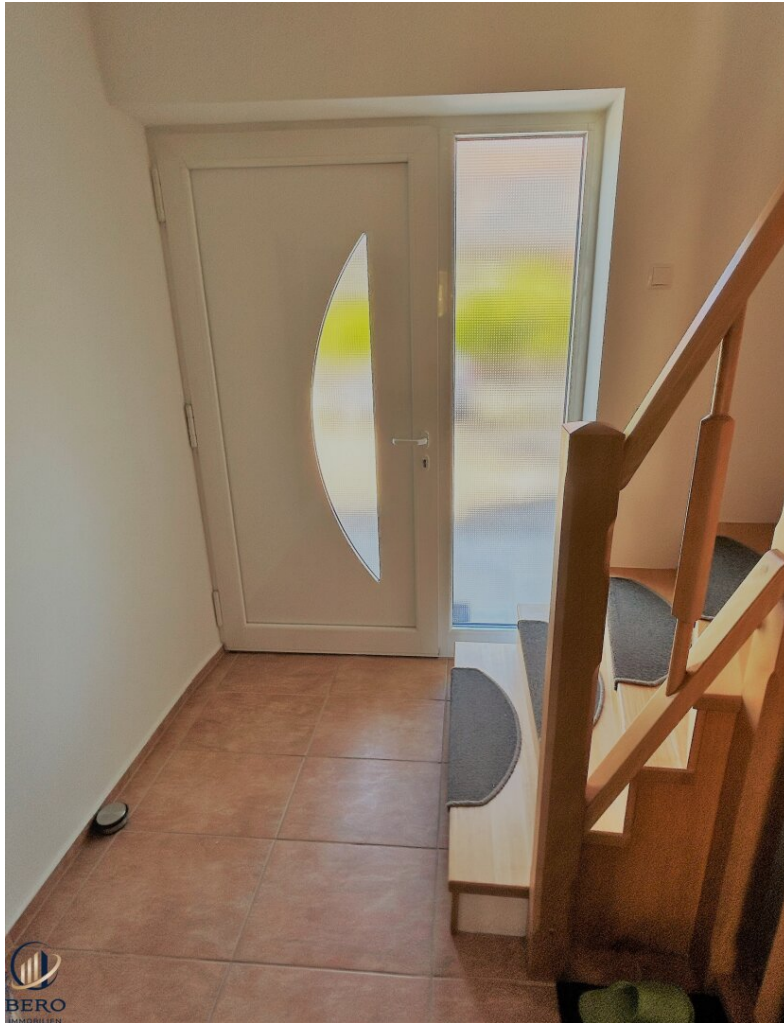
T +43 660 5688821
H +43 660 157 50 54 oder +43 660 5688821

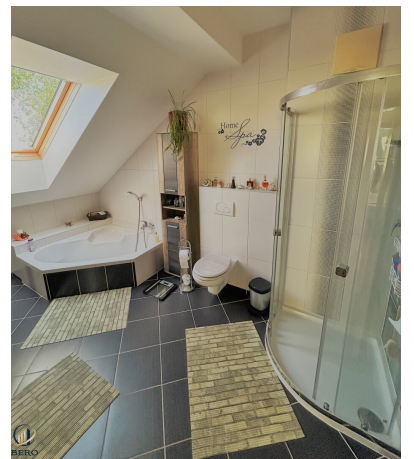
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





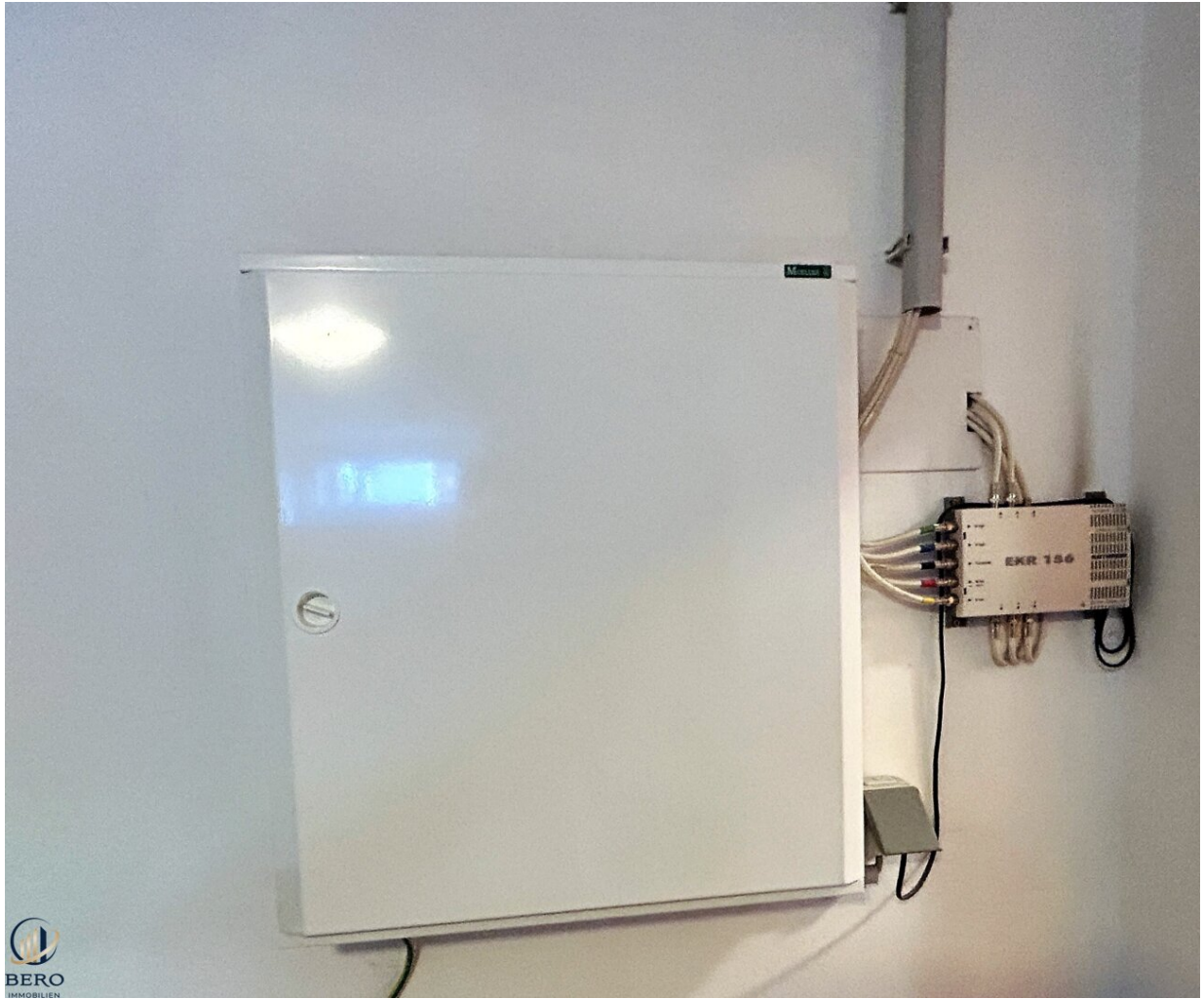




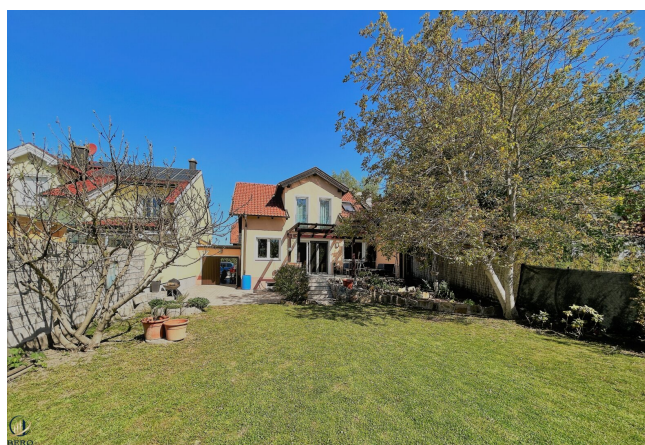








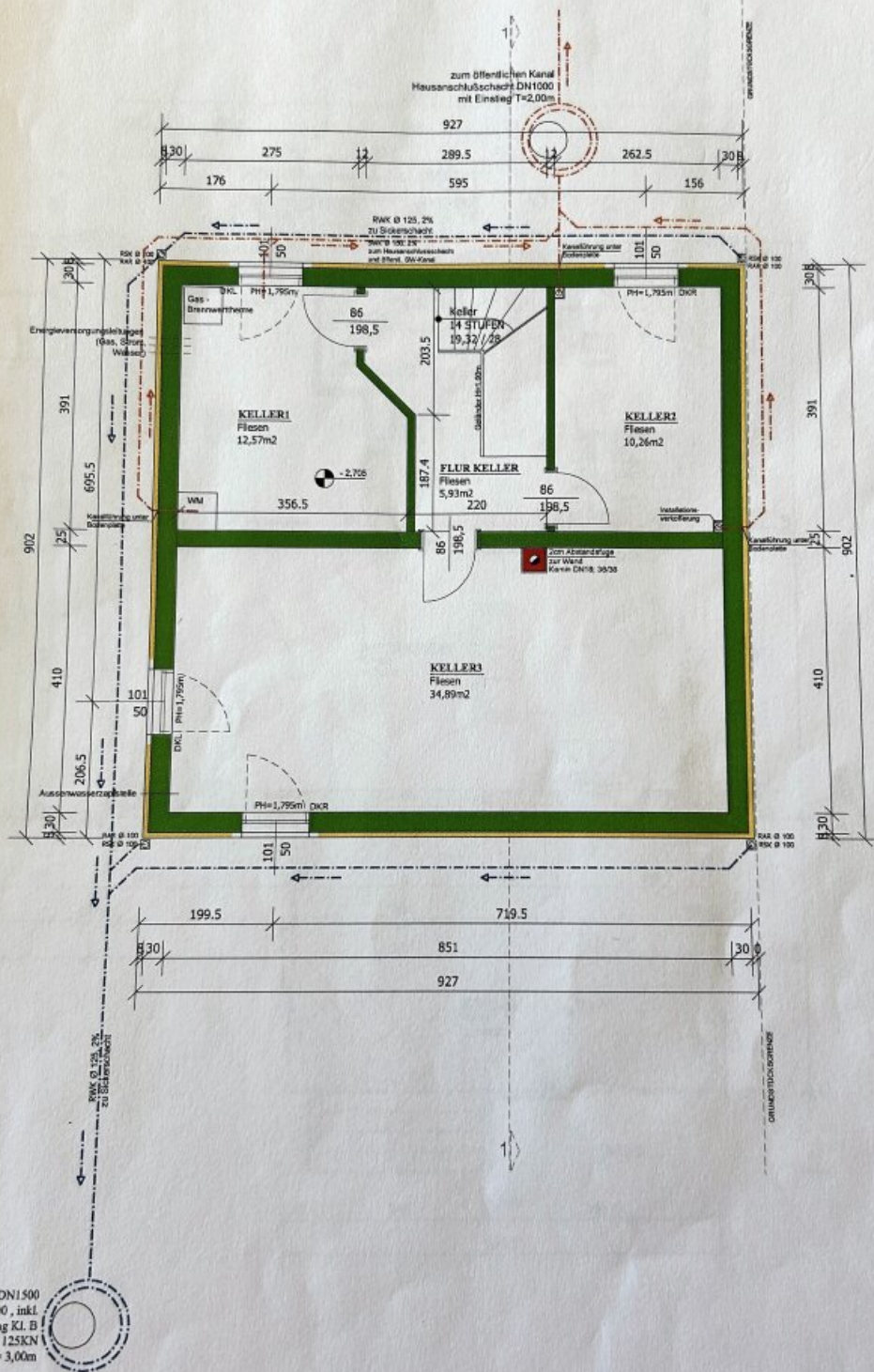


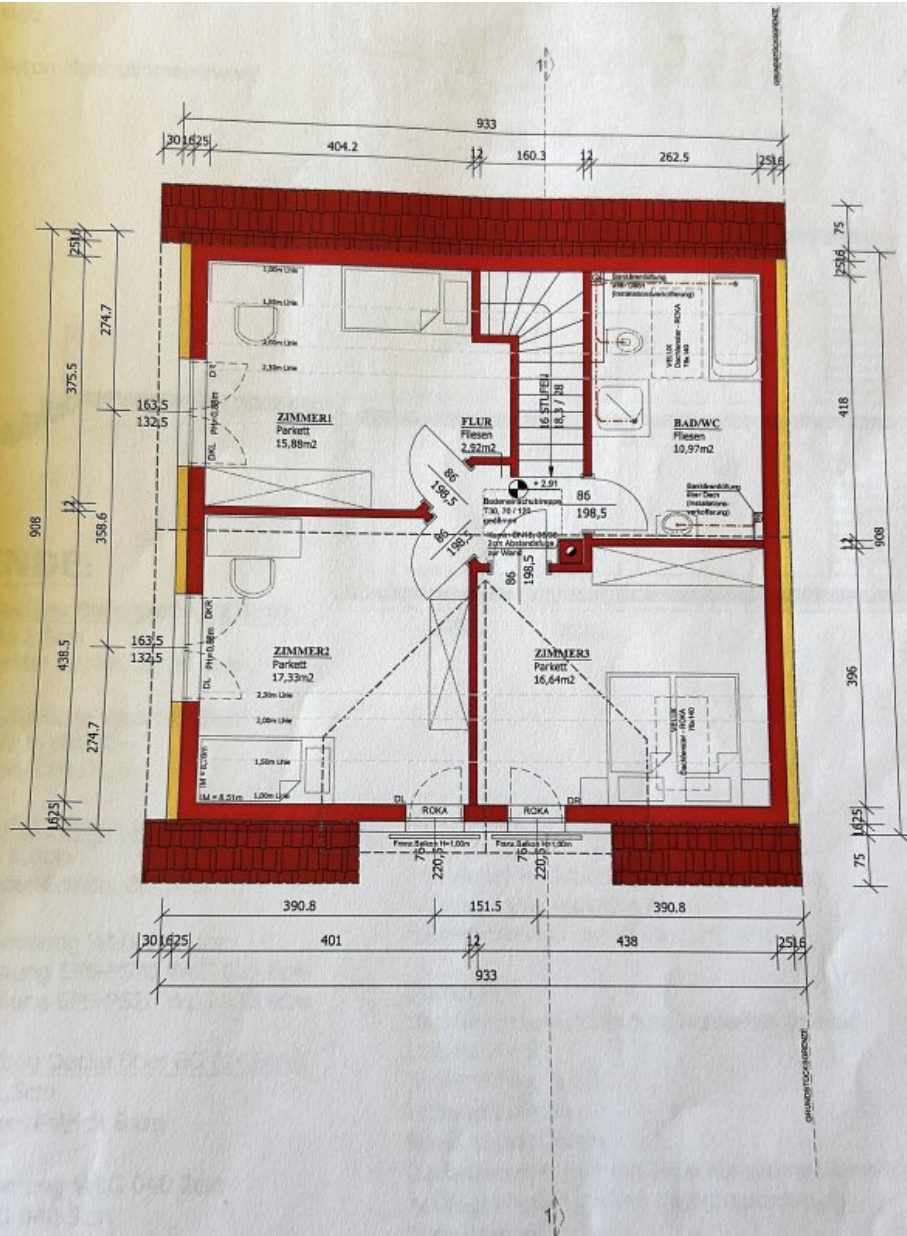




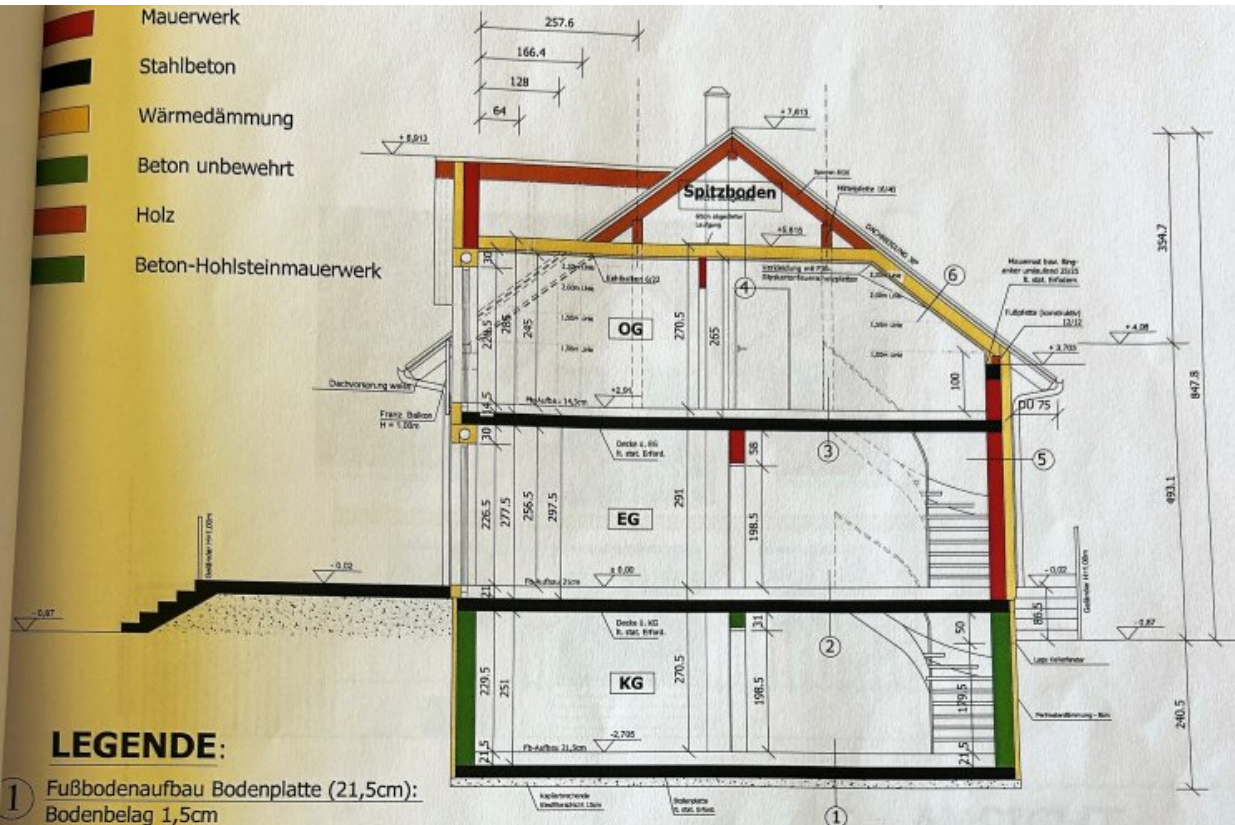


M 1 : 100





-  Mauerwerk
-  Stahlbeton
-  Wärmedämmung
-  Beton unbewehrt
-  Holz
-  Beton-Hohlsteinmauerwerk



LEGENDE:

- 1 Fußbodenaufbau Bodenplatte (21,5cm):
Bodenbelag 1,5cm
schwimmender Estrich, ZE 20 6cm
Trennlage
Trittschalldämmung WLK 040 2cm
EPS-PS20 WLK 035 6cm
EPS-PS20 WLK 035 6cm
- 2 Fußbodenaufbau Decke über KG (21cm)
Bodenbelag 1,0cm
schwimmender Estrich, ZE 20 6cm
Trennlage
Trittschalldämmung WLK 040 2cm
Wärmedämmung EPS-PS20 WLK 035 6cm
Wärmedämmung EPS-PS20 WLK 035 6cm
- 3 Fußbodenaufbau Decke über EG (14,5cm)
Bodenbelag 1,5cm
schwimmender Estrich 6 cm
Trennlage
Trittschalldämmung WLK 040 2cm
EPS-PS20 WLK 040 5cm
- 4 Zangendecke
Zangen 8 / 20 mit Zwischendämmung
Aufdoppelung 4 / 4 mit Zwischendämmung
Dampfsperre
Sparschalung 20mm
GK-Feuerschutzplatte 15mm
- 5 Außenwand
Gipsputz 1,5cm
Porosierter Hochlochziegel (Poroton) 25cm
Polystyrol-Dämmplatten 16cm
Edelstrukturputz auf Silikonbasis 1cm
- 6 Dachaufbau
Dacheindeckung rotbraun, Hersteller: Bramac
Lattung 3 / 5
Konterlattung 5 / 5
Unterspännbahn
Rauschalung 24mm
Dachsparren 8 / 20 mit Zwischensparrendämmung
Aufdoppelung 4 / 4 mit Zwischendämmung
Dampfsperre
Sparschalung 20mm
GK-Feuerschutzplatte 15mm

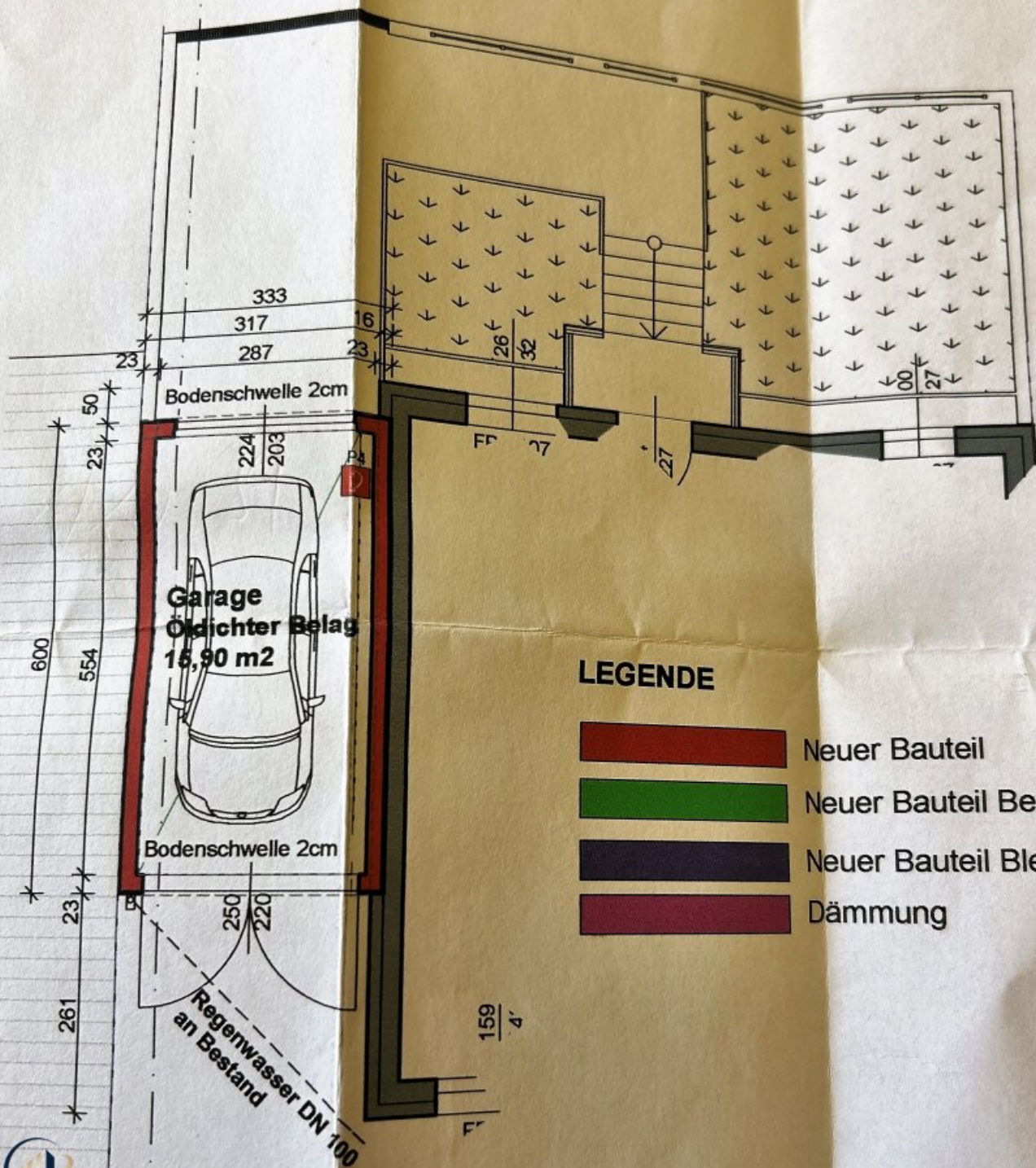
RR BAUMANAGEMENT KG

Baumanagement+Planungsbüro
1063 Oggau am Neusiedlersee, Setzweg 54
Tel: 0676/848912362; e-mail: office@rrbau.at

BERO
IMMOBILIEN

SCHNITT 1-1
M 1 : 100

GRUNDRISS GARAGE



LEGENDE

- | | |
|---|---------------------|
|  | Neuer Bauteil |
|  | Neuer Bauteil Beton |
|  | Neuer Bauteil Blech |
|  | Dämmung |

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Muckendorf an der Donau – einem charmanten Einfamilienhaus, das Komfort, Stil und eine hervorragende Lage perfekt miteinander verbindet. Dieses gepflegte Haus mit einer Wohnfläche von 126 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Rückzugsort in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Umgebung.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnküche mit offener Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, in der Kochen, Essen und geselliges Beisammensein zum Vergnügen werden. Hochwertige Fliesen und Laminatboden sorgen für eine angenehme Wohnqualität und eine leichte Pflege. Die Heizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung sowie einen gemütlichen Heizofen – so genießen Sie wohlige Wärme an kalten Tagen. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.

Die Lage des Hauses ist ebenso überzeugend: Eine gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Mobilität, sei es für den Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zum Kindergarten, was den Alltag deutlich erleichtert.

Nutzen Sie die Chance, in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs zu leben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus in Muckendorf an der Donau wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Für weitere Informationen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute unter **0660/157 50 54** oder **0660/5688821**.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap