

"Ihr Rückzugsort an der Donau - wohnen, wo andere Urlaub machen"



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

01 Einfamilienhaus Muckendorf

Objektnummer: 1626_27581

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf an der Donau
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

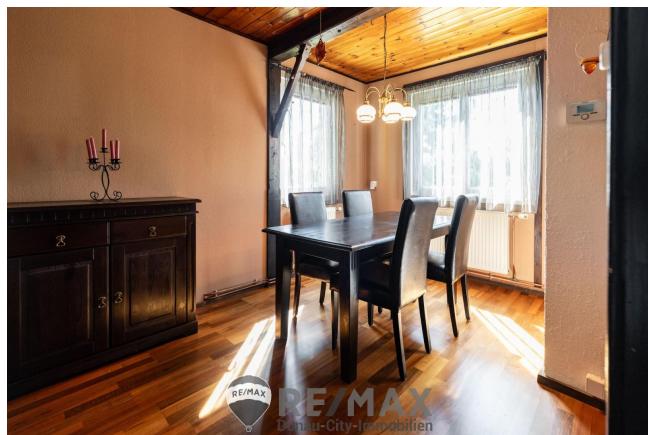
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Markus Cicek

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau







RE/MAX
Donau-City-Immobilien



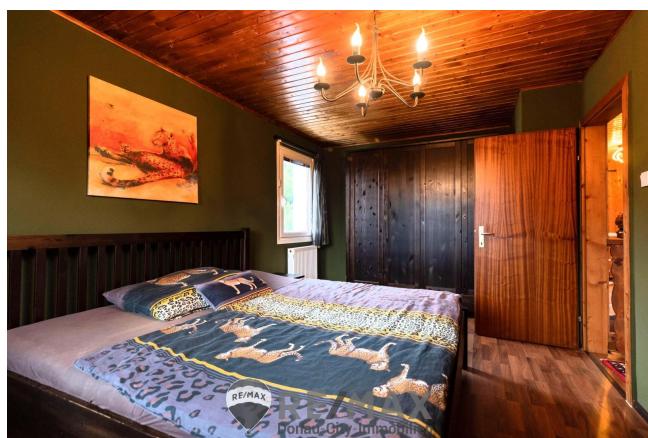
RE/MAX
Donau City-Immobilien

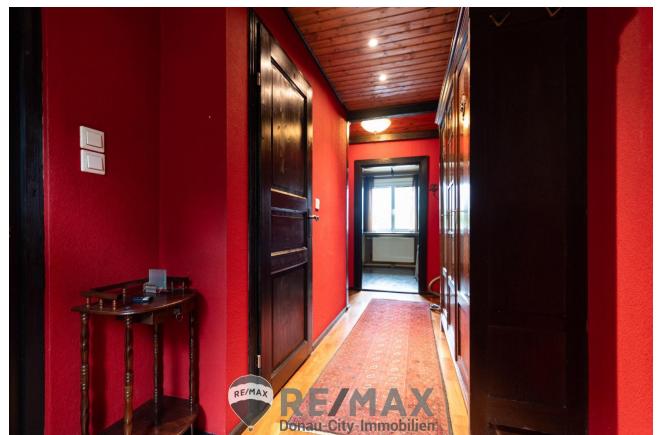


RE/MAX
Donau City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

















WIR FEIERN

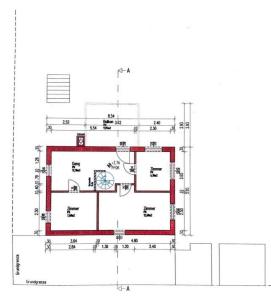
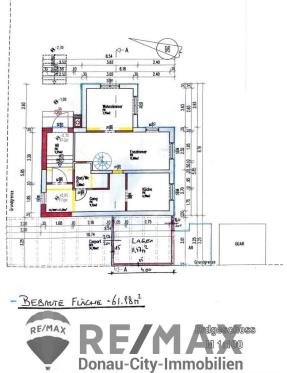
25 Jahre

RE/MAX®
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !

RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Rückzugsort an der Donau

In idyllischer Lage von Muckendorf an der Donau erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit großzügigem Gartenparadies samt zweiten Baugrund! Hier genießen Sie Ruhe, Natur und die Vorteile einer wachsenden Infrastruktur.

Das Haus bietet rund 102 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 helle Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Große Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und geben den Blick ins Grüne frei.

Grundstück mit vielen Möglichkeiten

Das Grundstück umfasst rund 1.100 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt in zwei separat bebaubare Parzellen mit ca. 560 m² und ca. 540 m².

Besonderes Highlight:

Die zweite, unbebaute Parzelle kann nach dem Kauf separat verpachtet werden. Dadurch bietet sich eine attraktive Möglichkeit zur Reduzierung der laufenden Kosten oder zur späteren Bebauung – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Die monatlichen Pachtkosten betragen derzeit rund 6,96 € pro m², was ca. 325 € für die bebaute und ca. 314 € für die unbebaute Parzelle entspricht.

Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 102 m²
- Zimmer: 5
- Grundstück: ca. 1.100 m² (2 Parzellen, jeweils bebaubar)
- Der neue Pachtvertrag ab 1.1.2026 wird auf 20 Jahre abgeschlossen
- Möglichkeit zur Verpachtung der zweiten Parzelle
- Ruhige Lage nahe der Donau
- Gute Erreichbarkeit von Einkauf, Schulen und Freizeitmöglichkeiten

Lage

3426 Muckendorf an der Donau – ein Ort, der für Entschleunigung steht.

Nur wenige Schritte trennen Sie von Spazierwegen und Radstrecken entlang der Donau. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der guten Anbindung in die umliegenden Städte.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur, bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten durch die beiden Grundstücke und lädt zum sofortigen Wohlfühlen ein.

Ein Zuhause, das nicht nur Platz, sondern auch Perspektiven schenkt.

Der Preis NUR € 250.000,-

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 84.000,--/monatlich € 980,--

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 109.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwD
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.46
mtenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: