

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



01 Einfamilienhaus Muckendorf

**Objektnummer: 1626\_27581**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City 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>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

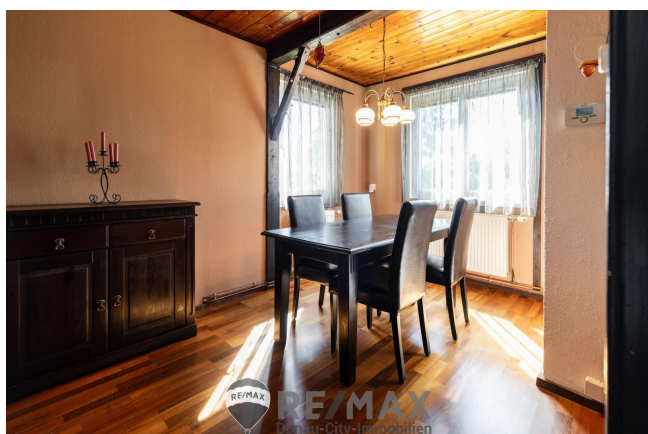
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Cicek**

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

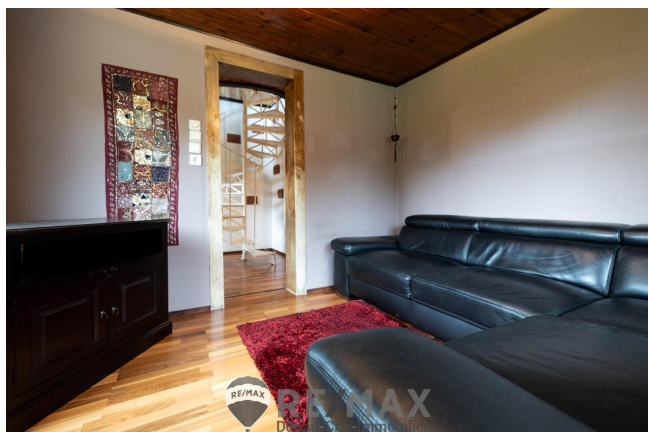








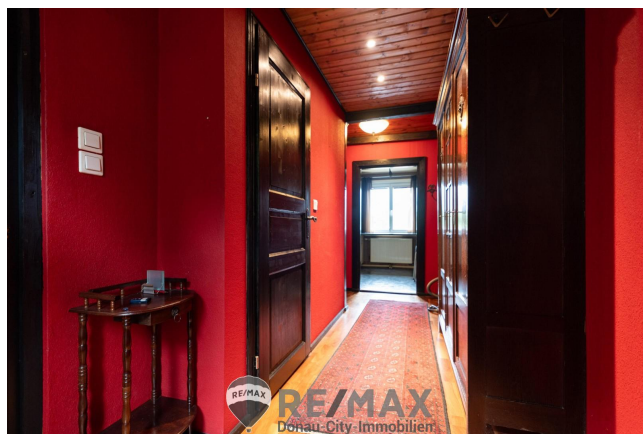


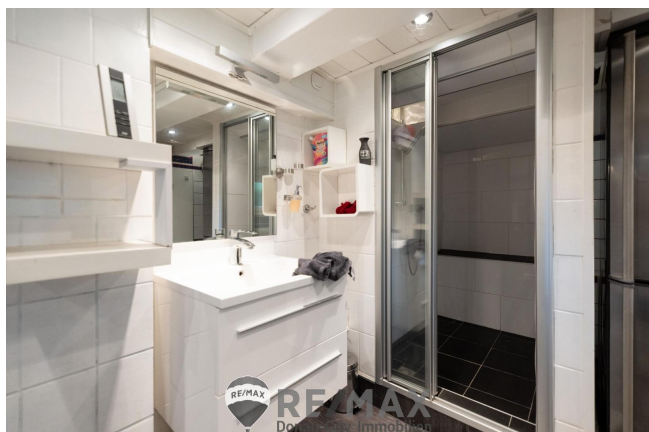




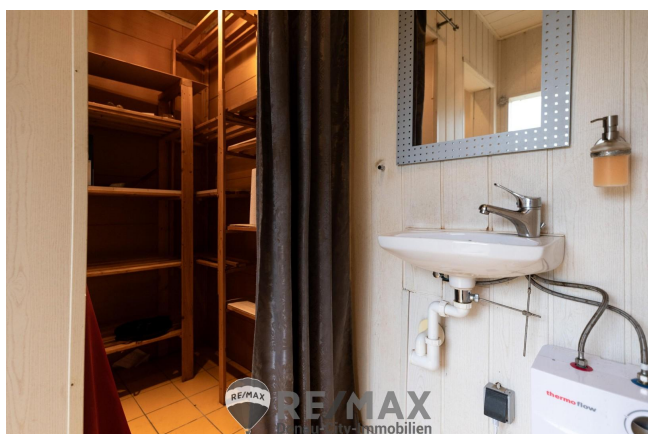


























WIR FEIERN



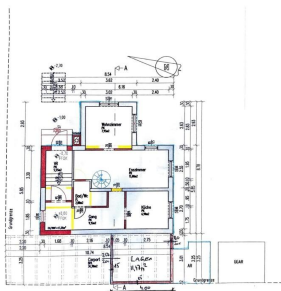
# 25 Jahre

**RE/MAX®**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



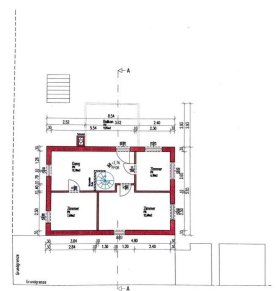
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



- BEBAUTE FLÄCHE - 61,11 m<sup>2</sup>



**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

# 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 Vorzüge einer wachsenden Infrastruktur.

Das Haus bietet rund 102 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, aufgeteilt in zwei separat bebaubare Parzellen mit ca. 560 m<sup>2</sup> und ca. 540 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>, was ca. 325 € für die bebaute und ca. 314 € für die unbebaute Parzelle entspricht.

## Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Grundstück: ca. 1.100 m<sup>2</sup> (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 Entspannung 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:

Heizwärmebed 109.0  
bedarfs: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebed  
wärmebedarfs:  
Faktor Gesamt 1.46  
Energieeffizienz:  
Klasse C  
Faktor Gesamt  
Energieeffizienz: