

Kontakt



Telefon : +43/2772/54160
E-Mail : moertl@immobilien-moertl.at
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



Grunddaten

Objekt Nummer: 2587/2980
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **3426 Muckendorf an der Donau**
Kaufpreis: **€ 649.000,-**
Wohnfläche: **153,00 m²**
Zimmer: 5

Beschreibung

DOPPELHAUS MIT TOP-AUSSTATTUNG IN ABSOLUTER RUHELAGE

DOPPELHAUS MIT TOP-AUSSTATTUNG IN ABSOLUTER RUHELAGE

BESCHREIBUNG: Einfamilien-Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade in kleiner Siedlungslage, Baujahr 1993, Zubau 2018/2019, Bramacadach, 2 fach verglaste Holzfenster mit Außenrollos, Dachflächenfenster und Wintergarten 3-fach verglast, der Wintergarten hat elektrische Raffstores, die Eingangstüre wurde im Jahr 2019 auf eine Topic Current B9-T2 getauscht (Türfeststeller, Codetastatur und Tagesfunktion), Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasbrennwerttherme BJ 2017 / Wärmeverteilung über Radiatoren bis auf das EG und den Wintergarten, diese sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Brauchwasserwärmepumpe, Die PV Anlage mit ihren 64m² hat 8,64 KWP wurde 2010 errichtet und 2020 mit einem 10 KW 3Phasen Hybrid Wechselrichter und Speicher erweitert, Mit dem Zubau, 2018/19 wurde eine Klimaanlage mit 5-fach Split Gerät eingebaut. Die sowohl für Kühl- und Heizbetrieb ausgelegt ist. Besonders effizient im Sommer und der Übergangszeit, wenn sie mit eigenem Strom betrieben wird. Neuwertige qualitativ hochwertig Küche (Dieter Knoll) mit Steinarbeitsplatte, Induktions-Kochfeld und eingebautem Bora Dunstabzug transportiert die entstehende Gerüche vom Herd über den Boden ins Freie. Im Badezimmer befindet sich eine freistehende Mineralguss Badewanne, eine Walk-in Dusche mit fugenlosen Feinsteinzeug Fliesen (1mx1,5m), Doppelwaschtisch aus Mineralguss und eine elektrisch zuschaltbare Fußbodenheizung. 3 Stellplätze direkt vor dem Haus. E-Ladestation befindet sich in Vorbereitung. Starkstrom: vorhanden zusätzlich - Notstromversorgung über Speicher.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 61; fGEE 0,87

ERDGESCHOSS: Vorraum mit Garderobe, WC, offener Wohn-Essbereich mit großer Küche und Wintergarten mit Ausgang in den Garten, zusätzlich gibt es noch ein großes Zimmer mit Wasseranschluß für Sanitärbereich (ehemalige Küche), Abstellraum, Abgang in den Keller.

OBERGEHOSS: 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 großes Zimmer kann in zwei Zimmer geteilt werden, Badezimmer, WC, Wandschrank.

KELLER: großer Keller mit Infrarotkabine, kann auch gut als Hobbyraum genutzt werden, großer Lager & Technikraum mit Ausgang in den Garten, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

GARTEN: sonniger ruhiger Garten mit Blumen sowie Strauch- und Kräuterbestand, liebevoll designt von den Eigentümern, inkl. Bewässerung und Mähroboter. .

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Ortskanal, Wasserleitung, Strom, Gasanschluss, Schlagbrunnen, Telefon.

LAGE: ruhige sonnige Lage 10 Gehminuten von der Donau entfernt, perfekter Ausgangspunkt für viele Freizeitmöglichkeiten; Bahnverbindung Wipfing-Muckendorf ist in 10 Gehminuten erreichbar.

In 11 Autominuten entfernten Tulln an der Donau befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kulturbetriebe. Verschiedene Ausbildungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in Tulln.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Barbara Lager unter 0664-8191825 gerne zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter www.immobilien-moertl.at oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Umgebung in den Bezirken St.Pölten Land, Mödling und Tulln!
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis: € 649.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: 153,00 m²
Grundstücksgröße ca. 449,00 m²
Nutzfläche: ca. 197,00 m²
Kellerfläche: 67 m²

Zimmer: 5
Keller: voll unterkellert
Abstellplatz: 3
Möblierung: Küche
Heizung: Zentralheizung mit Gas
Baujahr: 1993
Zustand: sehr gut
HWB: 61.0 kWh/(m²a)
Klasse HWB: C
FGEE: 0.87
Klasse FGEE: B

Ausstattung: Küche, unterkellert













GUTSCHEIN für eine Bewertung Ihrer Immobilie im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgesprächs*

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

Nach erfolgter Auftragsentellung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerben Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurzgutachten.

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

**IMMOBILIEN
MÖRTL**
REALTY

3040 Neulengbach, Wiener Straße 5
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2, 02231/678 48
moertl@immobilien-moertl.at

Tel. 027 72/541 60

www.immobilien-moertl.at



*Bitte Gutachten Nr. 11-12/2021 prüfen.
Keine Garantie möglich.

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK