

...immer für SIE da...



Bearbeiter:
Christian Wolf
Tel. 0664 / 4523383
Beschwerden an: Karl-Heinz Grüneis
Tel.: 0664-3300688
khg@immoeins.at

Schön, dass sie Interesse an einer Immobilie von immoeins haben

Sehr geehrte Kundin
Sehr geehrter Kunde

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und bieten Ihnen folgende Liegenschaft unverbindlich und exklusiv zum Kauf an:

(Obj.Nr.: 255/00488) A-3426 Muckendorf-Wipfing Wallenböckgasse 4

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und bitten sie bei weiterer Interesse mit uns Kontakt auf zu nehmen.

Gerne können sie uns einen Termin zur Besichtigung vorschlagen, wir bitte sie in diesem Fall uns Termine per E-Mail zu schicken oder uns telefonisch zu kontaktieren.

Unser Unternehmen zeichnet sich durch „mehr Service“ aus, deshalb nehmen wir uns, sofern ein Termin an einem Wochentag nicht möglich ist, auch am Wochenende für sie Zeit.

Professionisten für Umbauarbeiten, Renovierung oder Umzug stellen wir ihnen gerne zur Verfügung, näheres dazu auf unserer Homepage www.immoeins.at

Rechtlich möchten wir darauf hinweisen dass ihre Daten vertraulich behandelt werden, ein Provisionsanspruch erst nach einer Kaufentscheidung entsteht, eine Besichtigung somit unverbindlich und kostenlos ist. Wir bitten auch sie dieses Immobilienangebot ausschließlich für ihre Zwecke zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Sollte dieses Objekt nicht ihrem Suchwunsch entsprechen, nehmen wir sie gerne in unserer Sucher Datenbank auf, dazu bitten wir sie uns dies mit zu teilen, ansonsten werden ihre Daten nicht gespeichert.

Wir wünschen noch viel Spaß beim Durchschauen dieses Immobilienangebotes und verbleiben mit freundlichen und lieben Grüßen!

Über eine positive „google“ Bewertung würden wir uns freuen 😊

...immer für SIE da...



Objekt-Nr.: Obj.Nr.: 255/00488

+++LEBEN ENTLANG DER DONAU+++

Wallenböckgasse 4

A-3426 Muckendorf-Wipfing



...immer für SIE da...



Das Objekt

Sie wollen in einer aufstrebenden Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt finden? Dann sind Sie in Muckendorf genau richtig!

Der Ort befindet sich im Tullnerfeld direkt an der Donau, ist von Wien nur knappe 30 km und von der Gartenstadt Tulln lediglich 7 km entfernt.

Auf der Liegenschaft wurden insgesamt 9 attraktive Wohneinheiten in hochwertiger Massivbauweise auf 3 Etagen errichtet.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 42m² bis ca. 77m² Wohnnutzfläche. Alle Wohneinheiten werden schlüsselfertig angeboten.

Ausstattungsdetails:

- - hochwertiger Ausstattung mit verklebten Echtholzparkett und
- Feinsteinzeug-Fliesen, Malerei, Innentüren und Sanitärgegenstände
- - Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Verglasung inklusive manuell bedienbaren Außenrollläden
- - Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) mit Heiz- und Kühlfunktion
- - Eigengarten mit Terrasse oder Balkon
- - barrierefreier Zugang zu allen Tops
- - 1 oder 2 PKW-Stellplätzen

Auflistung der Tops inklusive Preisangaben:

Top	Etage	Größe	Außenfläche	Kaufpreis
1	EG	50,15 m ²	30,13 m ²	€ 240.000
2	EG	45,19 m ²	25,07 m ²	€ 225.000
3	EG	65,03 m ²	43,01 m ²	€ 319.000
4	1.OG	60,41 m ²	5,25 m ²	€ 259.500
5	1.OG	45,19 m ²	5,25 m ²	€ 199.500
6	1.OG	76,83 m ²	4,66 m ²	€ 329.500
7	2.OG	57,30 m ²	5,66 m ²	€ 269.000
8	2.OG	42,19 m ²	3,60 m ²	€ 215.000
9	2.OG	73,20 m ²	5 m ²	€ 347.000

...immer für SIE da...



Die Details

<i>Wohnfläche:</i>	42 m ² - 77 m ²
<i>Etagen:</i>	3
<i>Außenflächen:</i>	4 m ² - 43 m ²
<i>Lift:</i>	ja
<i>Heizung:</i>	Luft Wärmepumpe

<i>Zimmer:</i>	2-3
<i>Badezimmer:</i>	1
<i>Toilette:</i>	1
<i>Parkplätze:</i>	1-2
<i>Baujahr:</i>	2023

Beziehbar ab: Anfang Mai

Veranschlagter Kaufpreis: von 199.500 € bis 347.000 €

Einmalige Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 1,1% Grundbucheintragung vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 3,6% Vermittlungskosten inkl. Ust. vom tatsächlichen Kaufpreis
- 1,44% Notarielle Kosten und Gebühren inkl. Ust. zzgl. Barauslagen

Energieausweis:

Energieausweis: vorhanden

Heizwärmebedarf: Heizwärmebedarf:
40,70 kWh/m²a



Gesamtenergieeffizienz-Faktor:
Gesamtenergieeffizienz-Faktor: 0,75



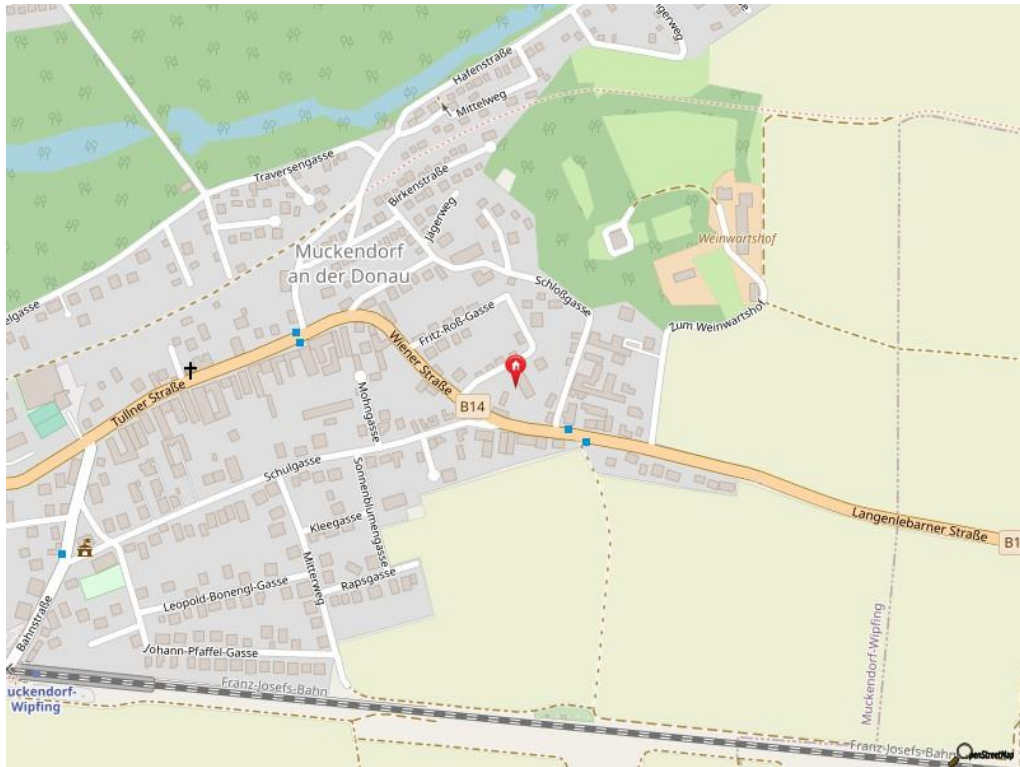
Betriebskosten: ca € 200.- bis ca € 320.-

Heizkosten: inkludiert in den BK



...immer für SIE da...

- Gesundheit: Apotheke 2 km, Arzt 800 m, Kinderarzt 2 km, Zahnarzt 2 km
- Nahversorger: Einkaufszentrum 7 km, Restaurant 350 m, Supermarkt 1,5 km
- Ausbildung: Kinderbetreuung 400 m, Kindergarten 400 m, Volksschule 2 km, Mittelschule 3 km, Gymnasium 5 km, Universität 5 km
- Sonstiges: Bahnhof 500 m, Bushaltestelle 200m
- Ausrichtung: südöstlich





Grundriss EG
A3 | M1:100

WOHN
PERSPEKTIVE



ENTWURF WHA Muckendorf



WP Wohnperspektive GmbH | Hörsdorf 35 | 3240 Mank
☎ 0650 / 525 30 24 | office@wohnperspektive.at | www.wohnperspektive.at

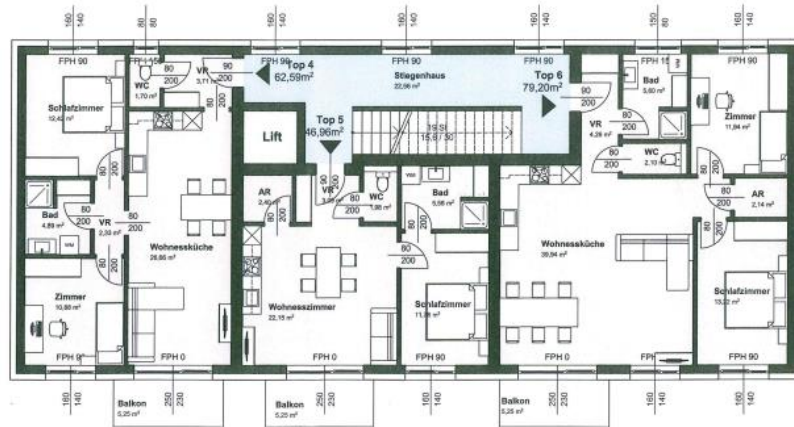
Die richtigen Größen der Tops entnehmen Sie bitte aus den nachfolgenden Einzelplänen.



...immer für SIE da...

Grundriss 1. OG
A3 | M1:100

WOHN
PERSPEKTIVE



ENTWURF WHA Muckendorf

WP Wohnperspektive GmbH | Hörsdorf 35 | 3240 Markt
0650 / 525 30 24 | office@wohnperspektive.at | www.wohnperspektive.at

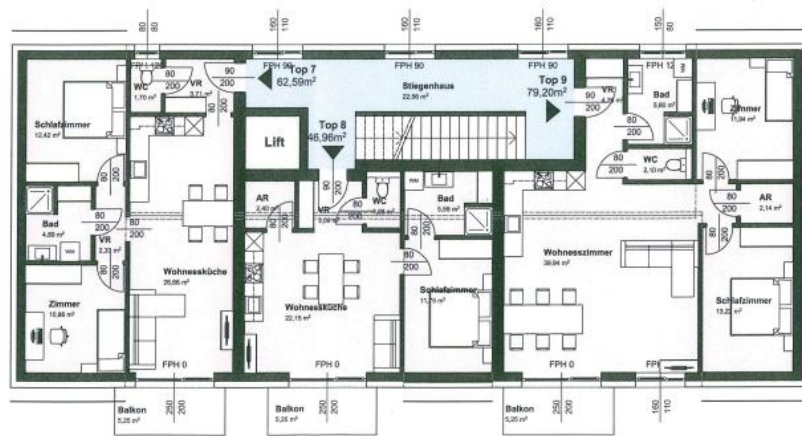
Die richtigen Größen der Tops entnehmen Sie bitte aus den nachfolgenden Einzelplänen.



...immer für SIE da...

Grundriss 2. OG
A3 | M1:100

WOHN
PERSPEKTIVE



ENTWURF WHA Muckendorf

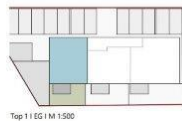
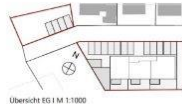
WP Wohnperspektive GmbH | Hörsdorf 35 | 3240 Markt
☎ 0650 / 525 30 24 | office@wohnperspektive.at | www.wohnperspektive.at

Die richtigen Größen der Tops entnehmen Sie bitte aus den nachfolgenden Einzelplänen.

...immer für SIE da...



Wohnhausanlage Muckendorf
Wallenböckgasse 4
3426 Muckendorf-Wipfing



- Parkett
- Fliesen
- Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton
- Gartenfläche

Top 1
Erdgeschoss | M 1:100 | A4

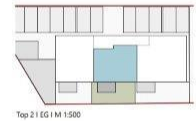
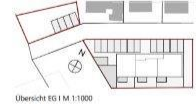
Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen
Möbielungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung



VR	4,62m ²
AR	2,73m ²
WC	1,98m ²
Wohnesküche	19,46m ²
Zimmer	13,68m ²
Bad	7,78m ²
Wohnnutzfläche	50,15m²

0 1 2 3 4 5m

Wohnhausanlage Muckendorf
Wallenböckgasse 4
3426 Muckendorf-Wipfing



- Parkett
- Fliesen
- Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton
- Gartenfläche

Top 2
Erdgeschoss | M 1:100 | A4

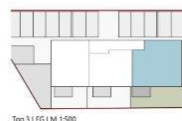
Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen
Möbielungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung



VR	3,05m ²
AR	2,09m ²
WC	2,09m ²
Wohnesküche	21,57m ²
Schlafzimmer	13,57m ²
Bad	4,97m ²
Wohnnutzfläche	45,19m²

0 1 2 3 4 5m

Wohnhausanlage Muckendorf
Wallenböckgasse 4
3426 Muckendorf-Wipfing



- Parkett
- Fliesen
- Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton
- Gartenfläche

Top 3
Erdgeschoss | M 1:100 | A4

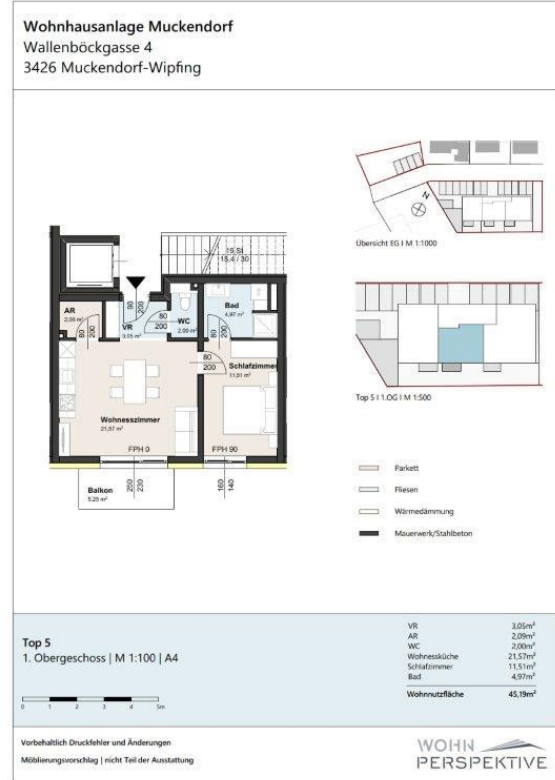
Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen
Möbielungsvorschlag | nicht Teil der Ausstattung



VR	4,15m ²
WC	2,08m ²
Bad	5,63m ²
AR	2,55m ²
Gang	4,11m ²
Wohnesküche	21,08m ²
Zimmer	12,26m ²
Schlafzimmer	12,77m ²
Wohnnutzfläche	65,03m²

0 1 2 3 4 5m

...immer für SIE da...



...immer für SIE da...



...immer für SIE da...



**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden?
Dann nehmen Sie am besten gleich mit uns Kontakt auf:**

Für sie jederzeit erreichbar:

Herr Christian WOLF

Immobilienberater nach ON Cert 43001-1

Tel.: 0660 – 85 85 867 oder
0664 – 452 33 83



christian.wolf@immoeins.at

www.immoeins.at