

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2055
3426 Muckendorf-Wipfing

GUT GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER SIEDLUNGSLAGE!

Wohnfläche	150,00 m ²	fGEE	1,52
Grundfläche	535,00 m ²	HWB (kWh/qma)	130
Kaufpreis	448.080,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

Das vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde 1964 in Massivbauweise errichtet und ab 1999 laufend thermisch saniert und renoviert. Eine 6 m² große Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen zusätzlich für wohlige Wärme. Sämtliche Fenster verfügen über Außenrollos. Beheizung mit Öl - Brennwertgerät BUDERUS - eine teilweise Beheizung mit festem Brennstoff (Holz) ist möglich. Die Gesamtgrundfläche beträgt 535 m², der Garten bietet ausreichend Platz für eine Terrasse, Beete und Kinderaktivitäten.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 150 m² und bietet folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoss

Über einige Treppen gelangen Sie zum großzügigen Eingangsbereich samt Schrankraum.
Alle Räume im EG sind über die Diele zentral erschlossen.

großzügiges und helles Wohnzimmer mit einem Kaminofen
offene und helle Wohnküche mit einer zusätzlichen Speisekammer
Arbeits- oder Schlafzimmer
geräumiges Badezimmer mit Wanne, bodenebener Dusche und einem angrenzenden
Hauswirtschaftsraum
WC extra

Der Keller und das Dachgeschoß sind beim Stiegenaufgang durch eine Glastüre abgetrennt.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet drei Schlafzimmer, ein weiterer Raum könnte noch ausgebaut werden.

Keller

Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet ausreichend Platz zum Einlagern.
Im rechten hinteren Gartenbereich befindet sich ein ca. 36 m² großes Nebengebäude, das für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten geeignet ist.

Anschlüsse: öffentliches Wasser- und Kanalnetz, Strom über EVN, Hauswasserwerk

Ausstattung: Fenster: Lärche/Alu K Wert 0,96 W/m², Eingangstüre: Lärche K Wert 1,1 W/m²

Heizung: Öl - Brennwertgerät BUDERUS SB 105/ 19kW und feste Brennstoffe

Energieausweis: HWB 130, fGEE 1,52

Mobilität:

Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreicht und bietet eine gute Anbindung mit der S40 nach Tulln und Wien im **Halbstundentakt**.

8 Min Tulln Stadt

12 Min Tullnerfeld

29 Min Wien Heiligenstadt

Nahversorger

„die Plauderei“, 170 Meter, 2 Gehminuten, Cafe und Nahversorger, köstliches Gebäck!

Kaufpreis: € 448.080,--

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-1203237 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

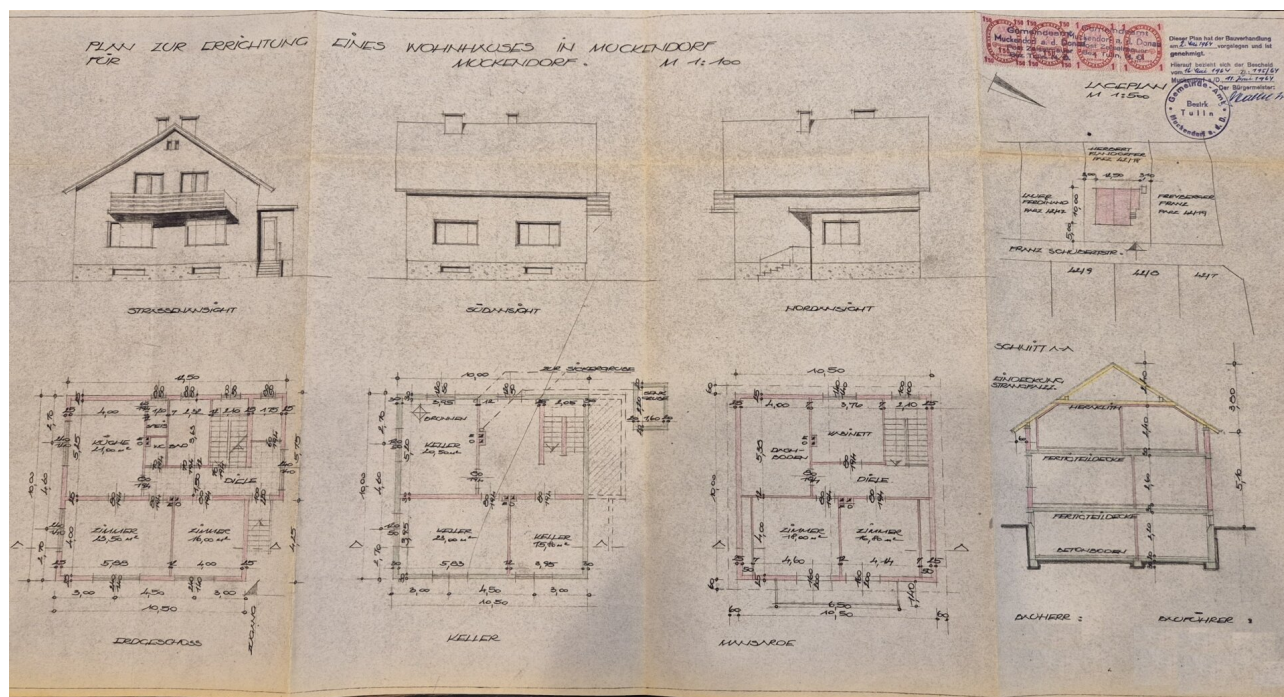
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

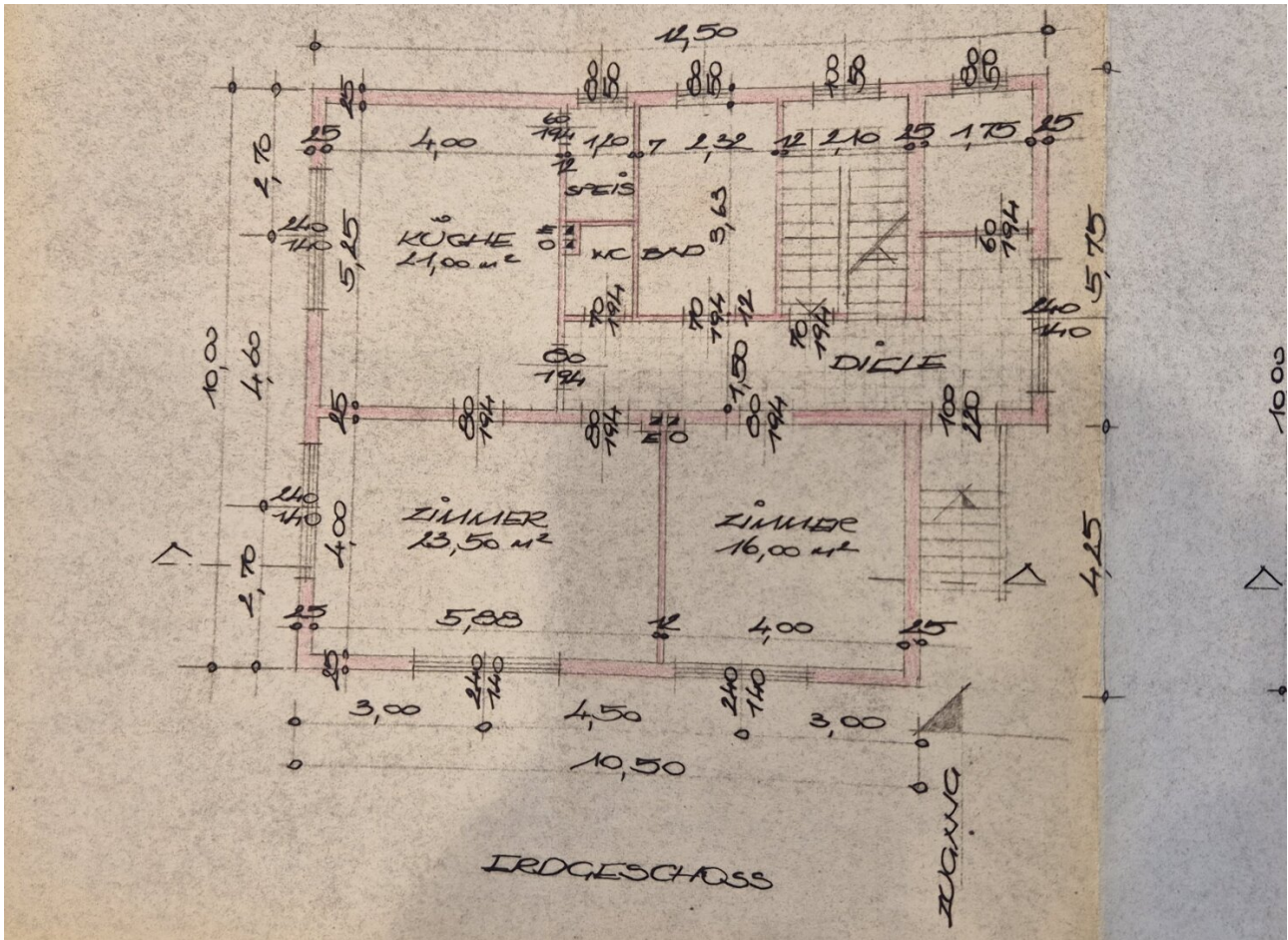
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

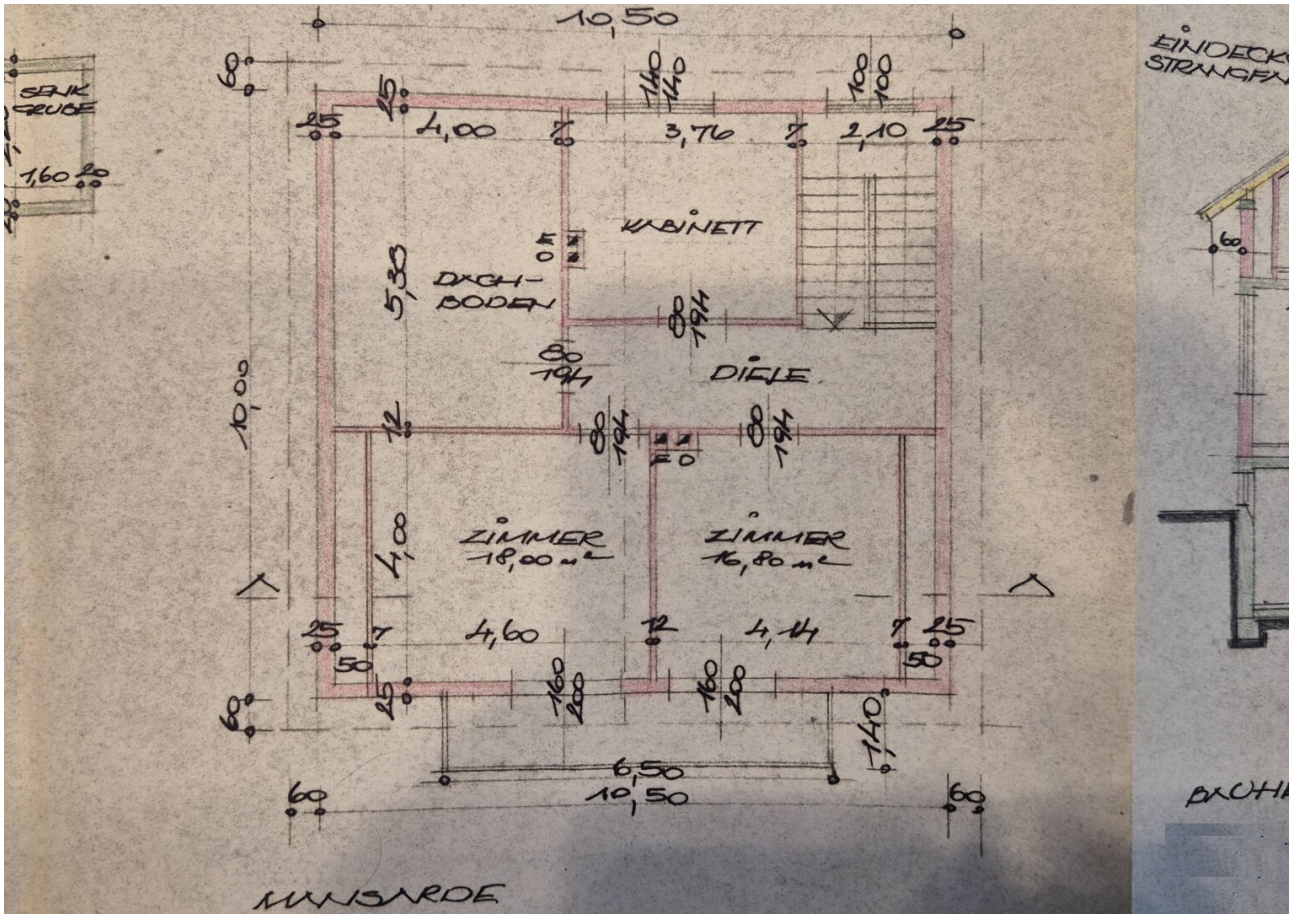
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

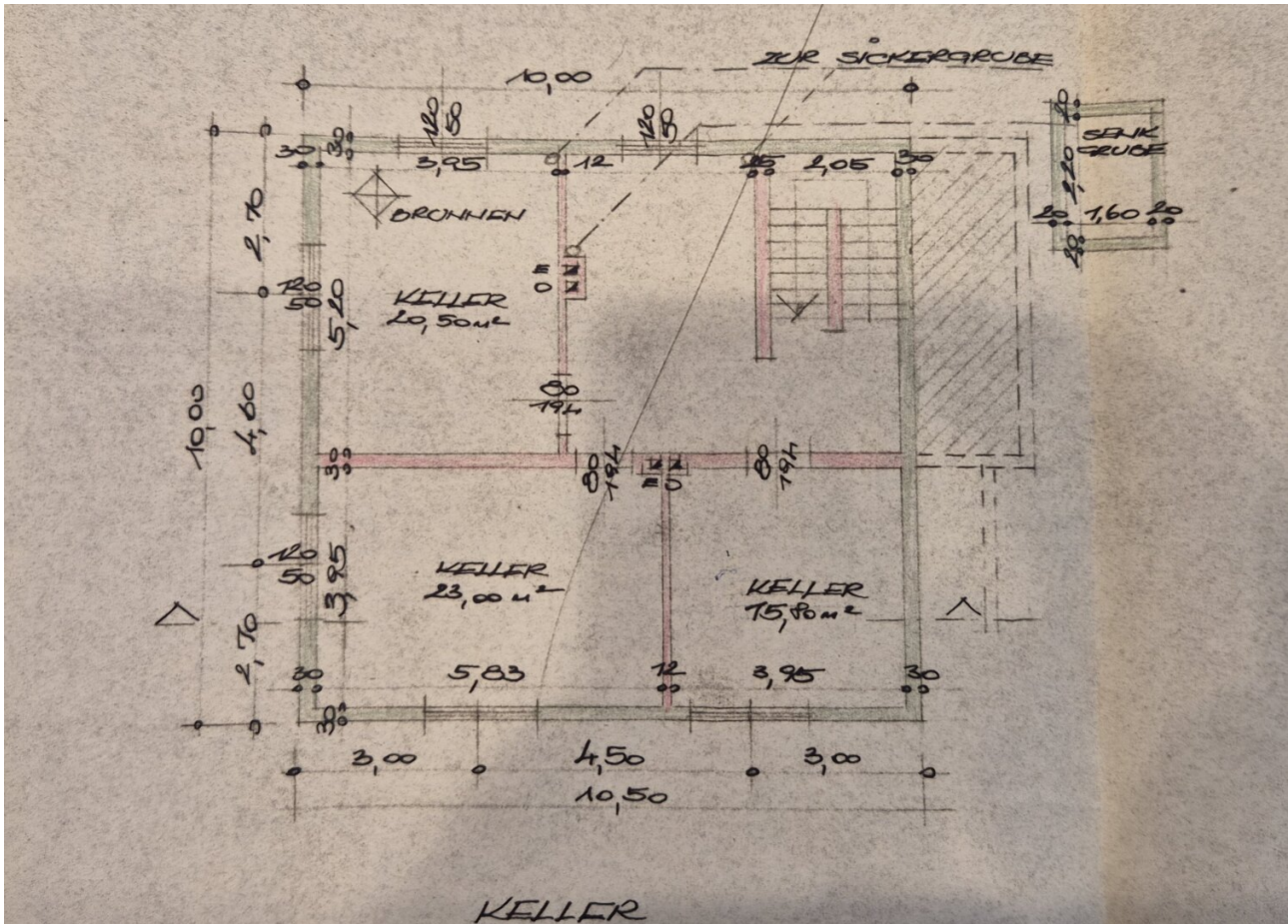
Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

GRUNDRISSE

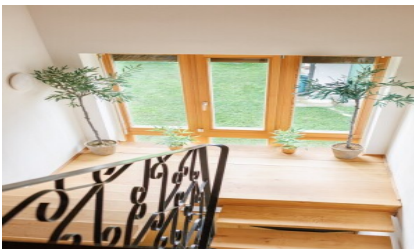


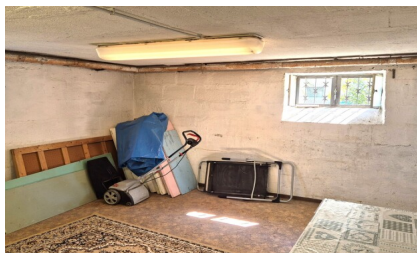
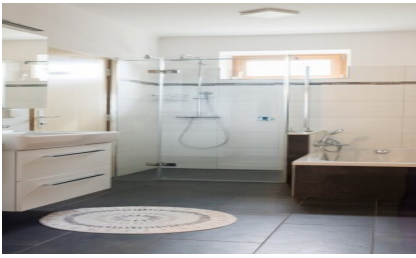






FOTOS





WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2055>

