



#0001008129

!!PREISREDUKTION!!-Günstiges Einfamilienhaus mit schönem Garten und Erweiterungsmöglichkeit

3426 Muckendorf-Wipfing



Kaufpreis:	225.000,00 €
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2

IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci
Immobilientreuhänder (Makler)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
alexander.kreci@riv.at
+43 664 60 517 517 62





BESCHREIBUNG

508m² großes Grundstück mit Altbestand im Bezirk Tulln zu verkaufen!

Sehr gutes Preis/Leistungsverhältnis!

In Muckendorf gelegen (zwischen Langenlebarn und Königstetten) bietet sich die Möglichkeit, ein ebenes, sonniges Grundstück zu einem vernünftigen Preis zu erwerben.

Das bestehende, kleine Haus ist bewohnbar, ein Neubau bzw. eine Erweiterung der Wohnfläche bietet sich jedoch an.

Die Flächenwidmung weist folgende Bestimmungen auf: BW, BK I, II, 35% verbaubar.

Eine seltene Gelegenheit, ein Grundstück mit einem kleinen netten Häuschen zu erwerben und vielleicht als Baulandreserve später zu neuem Leben zu erwecken.

Frage Sie gleich nach dem unverbindlichem Expose, um noch mehr Details zu dieser Liegenschaft zu erfahren.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1963
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Freiplatz, Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 50 m ²
Gesamtfläche	508,00 m ²
Kellerfläche	ca. 50 m ²
Gartenfläche	ca. 448 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	22.02.2023
Gültig bis	21.02.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	224,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,07
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden	Gebiet	Wohngebiet, Ortslage
Zustand	Sanierungsbedürftig	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Fußboden	Linoleum, Fliese



Maklerservice & Bewertung

Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Holzbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	225.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	225.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1%
--------------------	----

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben Grundsteuer (Quartalsweise)	180,00 € inkl. USt.
--	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Muckendorf-Wipfing

Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Bahnhof Muckendorf-Wipfing

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Muckendorf-Wipfing

Langenlebarner Wiener Straße

Gaststätten

Franz Gabat

Sonstiges

Raiffeisen BANK

Tourismus

Burgus Des Auxiliarkastell Zeiselmauer



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Keller](#)

