



#0001008129

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

3426 Muckendorf-Wipfing



Purchase price: 225.000,00 €  
Living Area: 50,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

508m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1963
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Open, Garage

### AREAS

Living Area	ca. 50 sqm
Total Area	508,00 sqm
Cellar Area	ca. 50 sqm
Garden Area	ca. 448 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	22.02.2023
Valid until	21.02.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	224,00
HWB Class	 F
fGEE Value	3,07
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Floors	1
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1

### FEATURES

Additional rooms and areas	Attic	Area	Dwelling Area, Urban Area
Condition	Need of rehabilitation	Age	New Building



**Maklerservice & Bewertung**

Exploitation	Common developed	Floor	Linoleum, Flagstone
Construction	Massive Construction, Wooden Construction, Double Pitch Roof	Furnished	Partially furnished
Cellar	Full Cellar	Sanitation	Bathtub
Kitchen	Kitchenette		

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	225.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**TOTAL**

Total buy price	225.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1%
--------------------	----

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

**ADDITIONAL COSTS**

Gemeindeabgaben Grundsteuer (Quarterly)	180,00 € incl. VAT
--	--------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Muckendorf-Wipfing

#### Transport

< 500m: P+R Bahnhof Muckendorf-Wipfing

#### Public Institution

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Muckendorf-Wipfing

Langenlebarn Wiener Straße

#### Gastronomy

Franz Gabat

#### Other

Raiffeisen BANK

#### Tourism

Burgus Des Auxiliarkastell Zeiselmauer



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[Keller](#)

