

**Ruhelage - direkt am Nationalpark Donauauen!**



Außenvisualisierung 1 - fertig

**Objektnummer: 129277\_01**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Mühleiten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	99,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	135,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	439.347,00 €

## Ihr Ansprechpartner



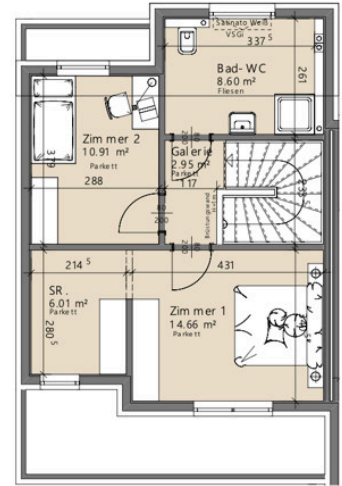
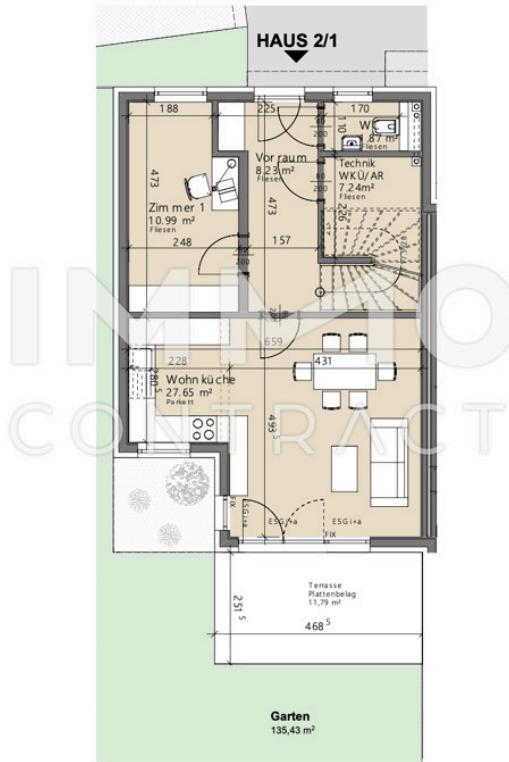
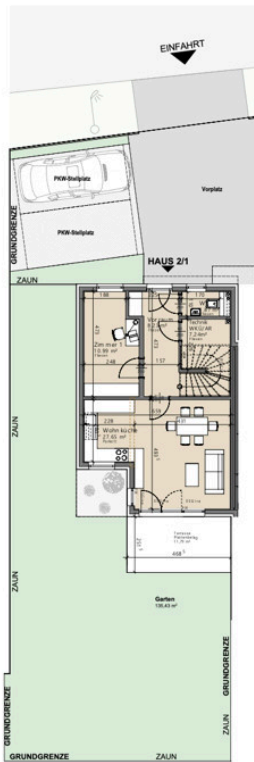
### Helmut Redl, MRICS

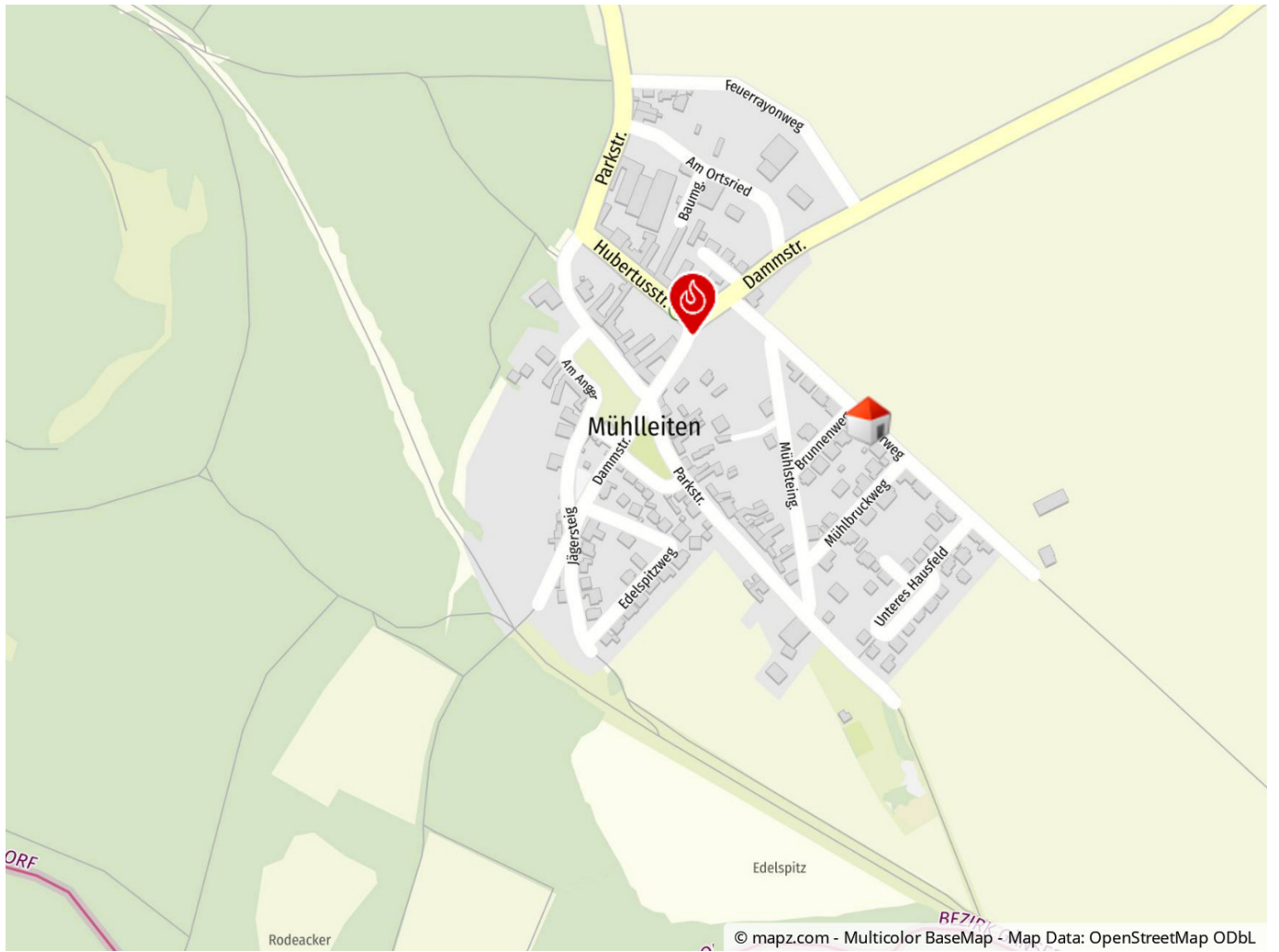
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Willkommen im Wohnpark Mühlleiten – Ihrem neuen Zuhause zwischen Natur und Stadt  
Träumen Sie von einem Zuhause, das Naturverbundenheit und Stadtnähe perfekt kombiniert?  
Im Wohnpark Mühlleiten finden Sie nicht nur moderne Architektur, sondern auch eine nachhaltige Bauweise, die auf die Bedürfnisse Ihrer Familie abgestimmt ist. Insgesamt entstehen hier 14 Doppel- und Reihenhäuser in hochwertiger VARIO-Fertigteilhaus-Bauweise. Diese durchdachten Eigenheime vereinen modernes Design mit ökologischer Bauweise und bieten Ihnen eine stabile Grundlage für eine nachhaltige Zukunft. Dank der energieeffizienten Bauweise sparen Sie nicht nur langfristig Energiekosten, sondern genießen auch an kalten Tagen ein gemütliches Wohnklima. Die durchdachte Ausrichtung der Häuser sorgt dafür, dass Ihre Wohnräume stets von natürlichem Licht erfüllt sind. Dunkle, rein nordseitige Räume gibt es nicht – stattdessen erwarten Sie freundliche und helle Wohnbereiche, die Ihren Alltag bereichern. Mit Wohnflächen von 88 m<sup>2</sup> bis 129 m<sup>2</sup> haben Sie die Wahl zwischen kompakten, aber auch großzügigen Grundrissen. Ob 3, 4 oder 5 Zimmer – hier findet jede Familie ihr ideales Zuhause. Komfort trifft Funktionalität •Erdgeschoss: Die einladende Wohnküche bildet den Mittelpunkt Ihres Zuhauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten, der reichlich Platz zum Spielen und Entspannen bietet. Ein Abstellraum, ein Gäste-WC und – je nach Größe – ein zusätzlicher Arbeits- oder Schlafraum runden das Erdgeschoss ab. •Obergeschoss: hier befinden sich die Schlafzimmer, sowie ein modernes Badezimmer mit WC – perfekt für Privatsphäre und Ruhe. Die Häuser werden belagsfertig übergeben, sodass Sie die Gestaltung Ihrer Innenausstattung ganz nach Ihrem Geschmack umsetzen können. Jedes Haus verfügt zusätzlich über zwei eigene PKW-Stellplätze. Das hier zum Verkauf angebotene Eckhaus 2/1 hat eine Wohnfläche von ca. 99,11 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Etagen: Erdgeschoss: Vorraum, Wohnküche, Gäste-/Arbeits-/Schlafzimmer, Abstellraum mit Haustechnik, sowie Gäste-WC. Obergeschoß: ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Kinderzimmer, sowie Badezimmer mit WC. Im süd-/westseitig ausgerichteten Garten können Sie die Nachmittagssonne genießen.