



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Bianca Höhs**

☎ +43 664/60771471

✉ bianca.hoehs@smkimmo.at



**ERFOLGREICH VERKAUFT!!**

Datum: 01. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8760
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mistelbach
<b>Ort:</b>	Laa an der Thaya
<b>Nähe:</b>	Zentrum
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Notar

## Kosten

**Kaufpreis:** € 249.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Wenn Sie ein solides gebautes Haus, welches sich mit ein wenig Geschick in ein traumhaftes, zeitgemäßes Eigenheim verwandeln lässt, suchen, oder vielleicht Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden wollen, dann sind Sie bei dieser Immobilie fündig geworden!

In guter Lage, unweit des Zentrums des Laaer Hauptplatzes ca.1900 erbaut, wurde dieses reizende Landhaus von den Eigentümern zwischen 1960 und 1980 liebevoll renoviert, und versprüht schon beim Eintreten ein heimeliges Wohngefühl.

Die Wohnfläche verteilt sich ebenerdig auf 2 Schlafräume, Wohnzimmer, sowie Küche mit Essecke, ein Durchgangszimmer, sowie Bad und Toilette. Über einen großen Raum, welcher derzeit als Durchgang auf die Terrasse und in den Garten genutzt wird, gelangt man in das alte Vorhaus mit Durchfahrt in den Garten.

Oberhalb dieses Vorhauses wurde von den jetzigen Besitzern eine kleine Wohnung, welche getrennt vom Haus begehbar ist,



<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	735,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Nein
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	5.47
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	388 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

eingrichtet.

Ein schön gestalteter Arkadengang verbindet das Wohnhaus mit den vorhandenen, ehemaligen Stallungen.

Diese wurden mit viel Liebe zum Detail in eine Werkstatt, einen Lagerraum sowie ein gemütliches Kellerstüberl mit Kamin verwandelt, und bieten Platz für gemütliche Stunden im Kreise seiner Liebsten.

Die ca. 30m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den verträumten, schönen, sonnigen, ruhigen Garten lässt Hobbygärtner-Herzen höher schlagen, und trägt mit Sicherheit dazu bei, nach einem anstrengenden Arbeitstag, abseits aller Hektik wieder Kraft zu tanken.

Am Ende der Nebengebäude bietet ein kleiner, offener Stadl mit gemauertem Boden noch Staufläche! Ich freue mich, Ihnen diese Immobilie zeigen zu dürfen!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Höhs, Tel.: 0664/60771471, E-Mail: bianca.hoehs@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8760](http://smkimmo.at/immobilien/details/8760)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

## SMK Immo Treuhand GmbH

Sind Sie der Nächste?  
Experten-Immobilien-Vermarktung

ÜBER 6.300 MENSCHEN  
GLÜCKLICH GEMACHT.

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 20 Jahre Erfahrung.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Suchen Mieten Kaufen

**Lieber gleich zum Besten!**  
Über 20 Jahre Immobilien-Erfahrung



**FALSCH GESPART IST RICHTIG TEUER!  
AUCH BEI IMMOBILIEN.**

**Es gibt immer einen der es billiger macht!! Sparen Sie sich beim Immobilienverkauf böse Überraschungen!**

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)





# SMK Immo Treuhand <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

