



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

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Macho**

☎ +43 660/5606553

✉ harald.macho@smkimmo.at



## Historischer Wohntraum - Ihr neues Zuhause mit Stil!

Datum: 27. 04. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8815
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Gmünd
<b>Ort:</b>	Harmansschlag
<b>Nähe:</b>	Dorfzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	n. Notar

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 199.000,00
-------------------	--------------

### Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem großzügigen Mehrfamilienhaus inmitten einer Region mit malerischen Wanderwegen.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Harmansschlag, was einen bequemen Zugang zu allen Annehmlichkeiten des Ortes ermöglicht. Die umliegende Natur mit zahlreichen Wanderwegen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Größe des Hauses ermöglicht eine vielseitige Nutzung – sei es als Mehrfamilienhaus, Praxis für Ärzte oder Büros für freiberufliche Personen wie IT-Spezialisten.

Die Räumlichkeiten eignen sich ebenso perfekt für Home-Office. Egal ob Hauptwohnsitz oder als Feriendomizil: Dieses Haus erfüllt all Ihre individuellen Wohn- und Arbeitswünsche.

Die Zentralheizung mit Öl sorgt für wohlige Wärme und die Kamine bieten zusätzliche Heizmöglichkeiten. Dank der



<b>Grundstücksfläche:</b>	630,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	5
<b>WC's:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1929
<b>Etagen gesamt:</b>	4
<b>Barrierefrei:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Öl
<b>Zentralheizung (Öl):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	4.26
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	376 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Doppelgarage sind Ihre Fahrzeuge vor den Elementen geschützt.

Im Keller finden Sie eine Sauna für entspannte Wellnessmomente und ein Kellerstüberl für gemütliche Zusammenkünfte.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses historische Anwesen zu Ihrem Zuhause zu machen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit mir, ich freue mich!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Macho, Tel.: 0660/5606553, E-Mail: harald.macho@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.

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

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8815](http://smkimmo.at/immobilien/details/8815)



# 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

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

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Harald Macho  
0660 / 56 06 553

Mein Wissen - Ihr Vorteil  
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!

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

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Waldviertel

**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!



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



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



## SMK Immo Treuhand GmbH

**Makler-Leistungsgarantie**  
Gesicherter Immobilienerfolg!



**SCHÜTZT VOR BÖSEN ÜBERRASCHUNGEN:**  
UNSERE LEISTUNGSGARANTIE

Der Immobilienexperte mit offizieller Leistungsgarantie: Gehen Sie auf Nummer Sicher, wenn es um Maklerleistungen geht!

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



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



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



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



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



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



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



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

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

