



**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



**ERFOLGREICH VERKAUFT in 5 Wochen!!**

Datum: 01. 05. 2024



## Überblick

**Objektnummer:** 2417/8831  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Objektart:** Haus  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Gmünd  
**Ort:** Heidenreichstein  
**Nähe:** Wasserburg  
**Lage:** Stadtrand  
**Beziehbar ab:** nach Notar

## Kosten

**Kaufpreis:** € 249.000,00

## Flächen

## Beschreibung

In der malerischen Burgstadt Heidenreichstein erwartet sie ein bezugsfertiges Einfamilienhaus, das durch zahlreiche Annehmlichkeiten und liebevoll gestaltete Details besticht.

Das zweistöckige Haus verfügt über zwei Balkone und eine großzügige Terrasse, welche gut geschützt direkt vom Wohnzimmer aus betretbar ist.

Der vollunterkellerte Wohnraum bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen für die ganze Familie. Eine zusätzliche Garage und ein charmantes Gartenhäuschen komplettieren das Anwesen.

Der Komfort des Hauses wird durch einen praktischen Treppenlift vom Keller bis ins Obergeschoss unterstrichen. Dieser kann mühelos entfernt werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Für behagliche Wärme sorgen ein Festbrennstoffofen, ein Öfen und ein offener Kamin im Wohnzimmer. Zudem ist das



<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.479,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Balkonfläche:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	2,00
<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Zentralheizung:</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	2.8
<b>fGEE Klasse:</b>	E
<b>Heizwärmebedarf:</b>	277 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Haus mit einem Gasanschluss ausgestattet, um vielfältige Heizungsoptionen zu bieten.

Der groß angelegte Garten ist von Obstbäumen gesäumt, was nicht nur für eine idyllische Atmosphäre sorgt, sondern auch frische Ernte im eigenen Garten ermöglicht. Ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Hobbygärtner.

Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert gekonnt Tradition und Moderne und bietet eine einladende Wohnumgebung in einer der schönsten Städte der Region.

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/8831](http://smkimmo.at/immobilien/details/8831)





# 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!



## SMK Immo Treuhand GmbH

Immobilien richtig verkaufen!  
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps

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

[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!



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)



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 <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

