



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

Ihr Ansprechpartner:

**Gabriela Harrer**

☎ +43 664/60771341

✉ gabriela.harrer@smkimmo.at



**ERFOLGREICH VERKAUFT!!**

Datum: 01. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8843
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Waidhofen an der Thaya
<b>Ort:</b>	Alberndorf
<b>Nähe:</b>	Raabs
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 95.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Im ländlichen Stil mit leichtem Hauch von Retro kann man in dieser dörflichen Idylle ohne Stress und Hektik gemütlich wohnen.

Vom kleinen Vorgarten geht man über einige Stufen ins geräumige Stiegenhaus, weiter über ein paar Stufen rauf ins Erdgeschoss, weiter ins ausbaubare Dachgeschoss oder runter ins Kellergeschoss.

Durchdacht angeordnet und rasch bezugsfertig sind freundliche Räume im Erdgeschoss, mit Ausgang vom Esszimmer auf den Balkon und vom gemütlichem Stüberl in den überschaubaren sonnigen hinteren Garten.

Nicht zu übersehen ist in der Küche ein praktischer Küchenofen zum Heizen oder Kochen wie in früheren Zeiten.

Das Kellergeschoss liegt ebenerdig, daher befahrbar mit dem Auto, herbergt einen geräumigen Abstellraum, welcher als Garage genutzt wird, einen Fahrradraum, Heizraum mit



<b>Grundstücksfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Balkonfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Eisenbahn,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Öl
<b>Zentralheizung (Öl):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	5.5
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	465 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Kombiofen, Öl und Holz, Öltankraum und ein praktisches Kellerüberl, welches man in ein Gästezimmer oder in einen Sauna-/Fitnessraum umgestalten könnte.

Geräumiges Wohnen ohne viel Gartenarbeit schenkt Freizeit zum Erholen: Wandern, Radfahren am nahen Thayatal-Radweg, Relaxen im Raabser Hallenbad mit tollem Wellnessbereich, Fischen und Schwimmen in der Thaya und vieles mehr.

Im Nachbarort Raabs findet man von A bis Z alles fürs tägliche Leben: wie Arzt, Apotheke, Bäcker, Bank, Einkaufen, Essen, Pizzeria, Kindergarten, Schule, Sport- und Tennisplatz, Kegelbahn in der Jugendherberge, Thayatal-Radweg, Tierarzt, Zahnarzt und noch vieles mehr. Sowie liegt ca. 12 km entfernt der Franz Josef Bahnhof.

Vielleicht endet hier Ihre Suche nach einem leistbaren Eigenheim durch raus aus Miete und Sie dürfen es bald Ihr neues Zuhause nennen.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Harrer, Tel.: 0664/60771341, E-Mail: [gabriela.harrer@smkimmo.at](mailto:gabriela.harrer@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/8843](http://smkimmo.at/immobilien/details/8843)



# 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

Meine Immobilie im Erbfall?  
Unterstützung vom Immobilienexperten

### Immobilien-Experten



**Vertrauen!**

Verlässlichkeit für Generationen: Ihr regionaler Immobilienexperte berät und unterstützt Sie auch in Sachen Erbfall bei Ihrer Immobilie!

[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 <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

