



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

Ihr Ansprechpartner:

**Elfriede Stegmeier**

☎ +43 664/60771771

✉ elfriede.stegmeier@smkimmo.at



**ERFOLGREICH VERKAUFT!!**

Datum: 27. 07. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8857
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Krems an der Donau
<b>Ort:</b>	Krems an der Donau
<b>Nähe:</b>	Schnitzl Drive IN
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 319.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 179,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein solides Bauwerk vom Jahr 1962, wo 1985 ein kompletter Umbau mit Aufstockung erfolgte.

Das Haus erstreckt sich über zwei Stockwerke mit 179m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Terrasse 27,5m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie, die großzügig wohnen möchte.

Das sonnige Grundstück bietet Ihnen Platz zur Entfaltung Ihrer Ideen. Weiters finden Sie eine Garage und ein Nebengebäude, die für Stauraum sorgen.

Im kleinen Keller befindet sich die Heizung (Gas/ Festbrennstoffe), die zurzeit nicht funktionstüchtig ist. Mit ein bisschen Geschick und Aufwand lässt sich das wieder Instand setzen.

Gute Verkehrsanbindung durch B37 in die umliegenden Städte: Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen sind rasch zu erreichen.



<b>Grundstücksfläche:</b>	1.637,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	6
<b>WC's:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	27,50 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

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

## Heizung

<b>Zentralheizung:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	3,48
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	233,7 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	F

Ergreifen Sie die Gelegenheit, um dieses Haus zu erwerben, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Stegmeier, Tel.: 0664/60771771, E-Mail: [elfriede.stegmeier@smkimmo.at](mailto:elfriede.stegmeier@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/8857](http://smkimmo.at/immobilien/details/8857)



# 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**

Echter Mehrwert!  
Experten-Immobilien-Vermarktung

**KAUFE MICH!**  
Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie **ERFOLGREICH!**  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Erfahrung - auf uns ist Verlass!

[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**

Immobilien richtig verkaufen!  
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps

SMK Immo Treuhand |  
Ihr Immobilienexperte  
in Ihrem Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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!

