



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

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



Rarität!!

Datum: 27. 07. 2024



## Überblick

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Objektnummer:</b>    | 2417/8864        |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Kauf             |
| <b>Objektart:</b>       | Haus             |
| <b>Bundesland:</b>      | Niederösterreich |
| <b>Bezirk:</b>          | Hollabrunn       |
| <b>Ort:</b>             | Dietersdorf      |
| <b>Nähe:</b>            | Hollabrunn       |
| <b>Beziehbar ab:</b>    | sofort           |

## Kosten

**Kaufpreis:** € 199.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 70,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitzmeldung hier möglich!

Diese exklusive Liegenschaft bietet eine fantastische Kombination aus Ruhe und Natur.

In Alleinlage liegt dieses 3 Zimmer Wohnhaus in leicht erhöhter Lage in einer Kellergasse.

Das Haus wird mit Einzelöfen beheizt und ist teilweise sanierungsbedürftig.

Des Weiteren gibt es im Innenhof noch 2 weitere Räume und ein Kellerstüberl mit einer gewölbten Kellerröhre.

Das großzügige Grundstück, das sich über eine Gesamtfläche von ca. 6.000m<sup>2</sup> erstreckt, liegt im Grünland.

Da es jedoch angrenzend an Bauland Agrar liegt, könnte es vielleicht sogar eine gute Investition für die Zukunft sein.



|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Nutzfläche:</b>        | 130,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 6.180,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>            | 3                       |
| <b>Bäder:</b>             | 1                       |
| <b>Schlafzimmer:</b>      | 2                       |
| <b>WC's:</b>              | 1                       |

  

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Detaildaten</b>            |                |
| <b>Etagen gesamt:</b>         | 1              |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,           |
| <b>Lage:</b>                  | Aussichtslage, |
| <b>Zustand:</b>               | Schlecht       |

  

|                      |      |
|----------------------|------|
| <b>Ausstattung</b>   |      |
| <b>Unterkellert:</b> | Nein |
| <b>Möbliert:</b>     | Teil |

  

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| <b>Heizung</b>            |                              |
| <b>Einzelofenheizung:</b> | Ja                           |
| <b>fGEE Wert:</b>         | 3.24                         |
| <b>fGEE Klasse:</b>       | E                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>   | 327 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>        | G                            |

Das Highlight dieses Anwesens ist zweifellos die Lage mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:  
<https://youtu.be/Vaf7myPk67Q>

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@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.

Webblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8864](http://smkimmo.at/immobilien/details/8864)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



**SMK Immo Treuhand GmbH**

Über 22 Jahre Marktkenntnis!  
Professionelle Makler-Services

Immobilien Verkauf?

Aber wo?

Wir verstehen unser Handwerk: Zahlreiche Kaufinteressenten, schnelle kompetente Abwicklung und hochwertige Maklerleistungen.

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



# 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!

[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)