



**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



**Kaufanbot liegt vor!!**

Datum: 01. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8896
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Gmünd
<b>Ort:</b>	Heidenreichstein
<b>Nähe:</b>	Mittelschule
<b>Lage:</b>	Stadttrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Notar

## Kosten

**Kaufpreis:** € 169.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Willkommen zu Ihrem Traumhaus in der zauberhaften Burgstadt Heidenreichstein!

Dieses Reihenhaus präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand, ohne anstehende Sanierungsarbeiten. Mit seinem modernen und zeitgemäßen Design bietet es den perfekten Rahmen für Ihr neues Zuhause.

Die Ölzentralheizung kann problemlos durch einen Pelletofen ersetzt werden, um Ihre Heizbedürfnisse effizient und umweltfreundlich zu erfüllen.

Genießen Sie die Barrierefreiheit dieses Hauses, die besonders für Familien mit zwei Kindern ideal ist.

Ein einladender kleiner Vorgarten heißt Sie herzlich willkommen, während ein nicht einsehbarer Garten hinter dem Haus für Privatsphäre und Entspannung sorgt. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse.



<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	347,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</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>	1.92
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	184 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	E

Die Nähe zur Mittelschule, zum Kindergarten und zu Einkaufsmöglichkeiten macht dieses Zuhause zu einem idealen Ort für eine lebendige Familienatmosphäre. Erleben Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen Komfort, Stil und Bequemlichkeit in Ihrem neuen Zuhause in Heidenreichstein!

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

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/8896](http://smkimmo.at/immobilien/details/8896)



# 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)



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



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



## 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)



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!

