



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



Sanierter Wohntraum in Ruhelage!

Datum: 02. 05. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8911
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Horn
Ort:	Langau
Nähe:	Zentrum
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis: € 197.000,00

Flächen

Wohnfläche: 77,00 m²

Beschreibung

Geheimtipp in Langau - entzückendes Haus sucht neuen Besitzer. In idyllischer Lage, erwartet Sie dieses gepflegte, gut erhaltene Haus in der Freizeitgemeinde Langau.

Das Objekt wurde zwischen 2017 und 2019 umfassend saniert. Hier ein Auszug, was alles erneuert wurde: Fenster, Türen, alle Räumlichkeiten im Wohnbereich, Heizung und Böden. Bei der Sanierung wurde auf gute Qualität und auf den Wohlfühlfaktor großen Wert gelegt.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit hochwertigen Vinylböden ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild bieten.

Vom Balkon des Hauses aus können Sie einen zauberhaften Blick auf den Garten genießen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, Blumen und Gemüse pflanzen oder einfach die Natur und die Ruhe der Umgebung erleben.



Nutzfläche:	130,00 m ²
Grundstücksfläche:	561,00 m ²
Kellerfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	2
Balkone:	1
Balkonfläche:	5,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1974
Etagen gesamt:	1
Fahrstuhl:	Ja
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Öl
Zentralheizung (Öl):	Ja
fGEE Wert:	2.01
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	192 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	E

Zudem steht ein Gartennebengebäude zur Verfügung, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Langau selbst bietet eine gute Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Volksschule, einem Sparmarkt und einem Badensee.

Erleben Sie hier ein behagliches Zuhause in einer der schönsten Regionen des Waldviertels.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:
<https://www.youtube.com/watch?v=sAlekfo0pB4&t=42s>

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

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!
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/8911



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

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Norbert Bauer
0664 / 60 77 11 77

Ihr Immobilien Experte im Weinviertel
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
Weinviertel

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Lieber gleich zum Experten!
Über 22 Jahre Immobilien-Erfahrung



Wie hoch ist der Wert Meiner Immobilie?

Wie viel ist meine Immobilie wert? Mit über 22 Jahren Immobilien-Erfahrung garantiert der beste Experte, wenn es um Ihren Immobilienverkauf geht!

www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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



www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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



www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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



www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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



www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

