



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

Ihr Ansprechpartner:

**Edith Schenter**

☎ +43 664/60771111

✉ edith.schenter@smkimmo.at



Einmalige tolle Gelegenheit!

Datum: 18. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8927
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Ziersdorf
<b>Nähe:</b>	Zentrum und Bahnhof
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 275.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 70,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Schönes, gepflegtes und bezugsfertiges Wohnhaus!

Dieses attraktive und komfortable Haus besticht besonders durch seinen Charme und es wurde immer mit sehr viel Liebe und Sorgfalt gehegt und gepflegt.

Die hellen, freundlichen Wohnräume bieten ein sehr angenehmes und behagliches Wohngefühl, was der Schwedenofen im Wohnzimmer mit wohliger Wärme an kalten Wintertagen noch zuzüglich unterstützt.

Ein Highlight ist die neuwertige und großzügige Garage mit einer E-Ladestation.

Der großzügige Kellerraum bietet eventuell die Möglichkeit, die Wohnnutzfläche zu erweitern. In dem gemütlichen Kellerstüberl können Sie schöne Stunden mit Freunden und Familie verbringen.

Der sichtgeschützte, romantische und pflegeleichte Innenhof



<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Sehr gut

## Ausstattung

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

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Pellets
<b>Pelletsbiomasse:</b>	Ja
<b>Klimatisiert:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	2.24
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	170.6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	E

mit Ziersteingartenbrunnen bietet eine besondere Atmosphäre. Hier können Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen genießen.

Durch die zentrale Lage haben Sie sozusagen alles, was Sie für den täglichen Gebrauch benötigen, vor der Haustüre.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Schenter, Tel.: 0664/60771111, E-Mail: edith.schenter@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/8927](http://smkimmo.at/immobilien/details/8927)



# 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!

**Edith Schenter**  
0664 / 60 77 1111

Mein Wissen - Ihr Vorteil  
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkenntnissen!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Weinviertel, Waldviertel, NO-Mitte & Wien

**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** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

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

**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** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
Suchen Mieten Kaufen

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



# SMK Immo Treuhand <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

