



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

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Eichinger

☎ +4366460771190

✉ stefan.eichinger@smkimmo.at



3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten in grüner Lage!

Datum: 05. 10. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8974
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Melk
Ort:	Gansbach
Nähe:	Gemeindeamt
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 119.000,00

Flächen

Wohnfläche: 79,00 m²

Beschreibung

Tauchen Sie ein in die Idylle des netten Ortes Gansbach im Dunkelsteinerwald und entdecken Sie hier Ihr neues Zuhause.

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre grüne und ruhige Lage, sondern auch durch einen ganz besonderen Höhepunkt: Der großzügige 94 m² Eigengarten, welcher Ihnen Ihr eigenes, besonderes Stück Natur bietet.

Im ersten Stock gelegen und auf drei geräumige Zimmer verteilt, präsentiert sich die Wohnung hell und einladend.

Den morgendlichen Kaffee genießen Sie hier auf dem sonnigen, südseitigen Balkon. Im Winter sorgt ein Kachelofen für zusätzliche, angenehme Wärme.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Für genügend Stauraum Ihrer persönlichen Gegenstände sorgen zwei Kellerabteile und ein Abstellraum in der Wohnung.



Kellerfläche:	10,00 m ²
Gartenfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1
Balkone:	1
Balkonfläche:	3,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1991
Stockwerk:	1
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Öl
Zentralheizung (Öl):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	4.28
fGEE Klasse:	G
Heizwärmebedarf:	163.1 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	E

Erleben Sie hier die Vorzüge eines Lebens im Einklang mit der Natur, ohne dabei auf Komfort und Lebensqualität zu verzichten.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Eichinger, Tel.: 0664/60771190, E-Mail: stefan.eichinger@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.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf:163.1 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:EFaktor Gesamtenergieeffizienz:4.28Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:G

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8974



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

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

www.smkimmo.at

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

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!
Stefan Eichinger
0664 / 60 77 1190

Lieber gleich zum Besten!
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!
www.smkimmo.at

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

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

