



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

Ihr Ansprechpartner:

**Bianca Höhs**

☎ +43 664/60771471

✉ bianca.hoehs@smkimmo.at



Kleinfamilienhaus mit vielseitigem Platzangebot!

Datum: 06. 07. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8977
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Hollabrunn
<b>Nähe:</b>	Gartenstadt
<b>Lage:</b>	Stadttrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Notar

## Kosten

**Kaufpreis:** € 289.000,00

## Flächen

## Beschreibung

In schöner sonniger Hollabrunnerstadtrandlage, ca. 250 m vom Kindergarten entfernt, sowie mit einer Bushaltestelle vor dem Haus, eignet sich diese charmante, gepflegte Liegenschaft mit dem sonnigen Einfamilienhaus, welches ca. 1937 erbaut wurde, ideal für Familien.

Die Wohnfläche mit ca. 93m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer, Wohnzimmer sowie Küche mit Essecke, WC und Vorraum, bietet ausreichend Platz.

Beheizt wird das Häuschen derzeit mittels Gaszentralheizung und für kältere Tage und ein wohliges Wärmegefühl gibt es einen Kaminanschluss.

Der Keller des Hauses benötigt ein wenig Renovierungsgeschick, um wieder neu strahlen zu können. In diesem findet man neben dem Badezimmer auch den Heizraum sowie die Abstellfläche und einen kleinen Speisekellerraum, in dem sich Lebensmittel ideal lagern lassen.



<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	45,00 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>	13,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1937
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	2,00
<b>Unterkellert:</b>	Teil
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	3.61
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	212.8 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	F

Eine Blechgarage, sowie zwei Holzschuppen und ein ca. 48m<sup>2</sup> großes Zweitegebäude aus ca. 1916 am Ende des Grundstückes bieten viel Lagerfläche sowie Stauraum und vervollständigen das große Platzangebot.

Die überdachte Terrasse mit Blick in den sehr gepflegten und liebevoll gestalteten sonnigen Garten verspricht, nach einem anstrengenden Alltag die Seele baumeln lassen zu können und wird sicher von der ganzen Familie sehr gerne genutzt, während die Kinder ausgelassen spielen und toben können!

Wenn Sie hier Ihr neues Zuhause gefunden haben, dann freue ich mich auf Ihren Anruf!

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Höhs, Tel.: 0664/60771471, E-Mail: bianca.hoehs@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/8977](http://smkimmo.at/immobilien/details/8977)



# 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

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Echter Mehrwert!  
Experten-Immobilien-Vermarktung

**KAUFE MICH!**  
Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie **ERFOLGREICH!**  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Erfahrung - auf uns ist Verlass!

[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 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** **SMK Immo Treuhand** GmbH

Über 22 Jahre Marktkennntnis!  
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**  
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 Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

