



**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



Anschauen – Einziehen – Wohlfühlen!

Datum: 08. 09. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8997
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Horn
<b>Ort:</b>	Eggenburg
<b>Nähe:</b>	Eggenburg
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 299.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 68,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Ca.2004 erbaut, präsentiert sich dieser sonniger Familientraum, welcher in idyllischer Dorfrandlage nahe Eggenburg steht, innen wie außen in sehr gepflegtem Zustand und kann sofort bezogen werden.

Vom überdachten Eingangsbereich gelangt man in den Vorraum des Hauses. Dort zentral begehbar erwarten einen 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC sowie der sonnendurchflutete, offen gestaltete Wohn-Ess-Küchenbereich.

Beheizt wird mittels Zentralheizung mit Gastank. Der zusätzlich vorhandene Kaminanschluss im Wohnbereich ist jedoch als Zusatzheizung ideal gelegen, um an kalten Wintertagen wohlige Wärme mittels Ofen zu erzeugen.

Der Keller des Hauses bietet zusätzlich viel Stauraum sowie ein gemütliches Kellerstüberl, in dem es sich sicher nett feiern lässt!



<b>Nutzfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.031,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<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>	1.01
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77.2 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

Traumhafter Blick von der Terrasse in den schönen, liebevoll gestalteten und sehr gepflegten Garten mit Obstbaumbestand lässt den Alltagsstress vollends vergessen und auch Kinder können in diesem nach Herzenslust toben und spielen.

Mittels Regenwassertank lässt sich dieser gießen, und zwei Gartengerätehütten am Ende des Grundstücks vollenden das Platzangebot.

Wenn Sie die Ruhe vom Land genießen möchten und trotzdem die unmittelbare Nähe zu einer Stadt mit Bahnanschluss und Einkaufsmöglichkeiten bevorzugen, dann würde ich mich sehr freuen, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

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.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebedarf:77.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse  
Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.01Klasse  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:C

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8997](http://smkimmo.at/immobilien/details/8997)



# 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)



## SMK Immo Treuhand GmbH



Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Wie viel ist meine Immobilie wert?

**Marktwertanalyse vom Experten.**

[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)



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)

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

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

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Regionaler Immobilien Experte!

Wir haben uns für **SMK Immo** entschieden.

[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!



**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**  
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 <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

