



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

Ihr Ansprechpartner:

Felix Preyer-Bayer

☎ +43 676/7494120

✉ felix.preyer-bayer@smkimmo.at



RESERVIERT!!

Datum: 08. 09. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9006
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Mistelbach
Ort:	Laa an der Thaya
Nähe:	Bahnhof
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Vertrag

Kosten

Kaufpreis: € 200.000,00

Flächen

Beschreibung

In ruhiger Lage der Thermenstadt Laa liegt dieses Wohnhaus, das perfekt Platz für die gesamte Familie bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Eingangsbereich, Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad und WC und der Stiegenaufgang in den 1. Stock, in dem es eine Diele, 3 weitere Zimmer, möblierte Küche, Bad/WC und einen sonnigen Balkon gibt.

Bei Bedarf, kann man die Geschosse jeweils auch als eigene Wohneinheiten nutzen.

Der Innenhof ist absolut uneinsehbar und die Nebengebäude eignen sich gut zum Lagern, oder auch für Kleintierhaltung.

Im idyllischen und sonnigen Garten ist man von zahlreichen Sträuchern und Bäumen umgeben, sodass man dort ideal entspannen kann. Ebenso vorhanden sind ein Gartenhaus und ein Pool, der sich wunderbar zum Abkühlen an heißen Sommertagen eignet!



Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Grundstücksfläche:	587,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Balkone:	1
Balkonfläche:	4,00 m ²
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	20,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
---------------------------	----

Heizung

Heizung:	Gas
Gaskonvektorheizung:	Ja
fGEE Wert:	6.3
fGEE Klasse:	G
Heizwärmebedarf:	395 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Preyer-Bayer, Tel.: 0676/7494120, E-Mail: felix.preyer-bayer@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:395.0 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:6.3Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:G

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9006



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

SMK Immo Treuhand GmbH

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

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
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!



