



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

Ihr Ansprechpartner:

Harald Macho

☎ +43 660/5606553

✉ harald.macho@smkimmo.at



Gemütliches Häuschen mit Charme - sofort beziehbar!

Datum: 08. 09. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9007
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Groß-Siegharts
Nähe:	Mittelschule
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis: € 138.000,00

Flächen

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante kleine Häuschen in der Bandlkramerstadt Groß-Siegharts befindet sich in einer ruhigen Siedlung und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Das Haus wurde erst kürzlich innen komplett renoviert. Alle Böden sind mit neuen, eleganten Belägen versehen, die Wände wurden hell gestrichen.

Das Badezimmer ist modern und geschmackvoll eingerichtet, mit hochwertigen Armaturen, die für einen Hauch von Luxus sorgen. Die neue Küchenzeile ist voll ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein.

Zudem wurden neue 3-fach verglaste Fenster eingebaut, die für exzellente Wärmedämmung und Schallschutz sorgen. Eine neue, effiziente Gastherme garantiert eine zuverlässige und kostengünstige Heizung.

Durch den vorhandenen Schornstein könnte man zusätzlich



Wohnfläche:	80,00 m ²
Grundstücksfläche:	424,00 m ²
Kellerfläche:	10,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1931
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	2,00
Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Teil
Möbliert:	Teil

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	3.6
fGEE Klasse:	F
Heizwärmebedarf:	432 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

einen Schwedenofen installieren, was noch einmal die Heizkosten senkt und für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Man könnte auch noch einen Teil des Dachbodens ausbauen und somit die Wohnfläche um knapp 20m² erweitern.

Das Haus ist sofort beziehbar und bietet Ihnen ein behagliches und modernes Wohngefühl von Anfang an.

Zur Ausstattung gehört auch eine geräumige Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Der liebevolle Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort für Familien und Gartenliebhaber.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv: Es befindet sich nahe der Mittelschule, was besonders für Familien mit Schulkindern ideal ist.

Sämtliche Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und erleichtern Ihnen den Alltag erheblich.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, ich freue mich!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Macho, Tel.: 0660/5606553, E-Mail: harald.macho@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:432.0 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:3.6Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:F

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9007



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

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

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Harald Macho
0660 / 56 06 553

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
Waldviertel



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!

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen
Gemein verkaufen wir auch Ihre Immobilie erfolgreich!
VERKAUF
Gemein verkaufen wir auch Ihre Immobilie erfolgreich!

Ihre Immobilie kann die Nächste sein.

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

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



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



Phase 1: Motivation



Phase 2: Depression



Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Phase 3: Aggression

Es geht auch einfacher!

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!

