



**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



## Charmantes Einfamilienhaus in der Wachau!

Datum: 05. 10. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9013
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Melk
<b>Ort:</b>	Emmersdorf an der Donau
<b>Nähe:</b>	Melk
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

### Kosten

**Kaufpreis:** € 219.000,00

### Flächen

**Wohnfläche:** 115,00 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses idyllische Einfamilienhaus in der beschaulichen Ortschaft 3644 Emmersdorf.

Diese Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und ihre einladende Atmosphäre. 5 geräumige Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie und persönliche Rückzugsorte.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dadurch viel Stauraum sowie die Möglichkeit, Hobbyräume oder Werkstätten einzurichten.

Der liebevoll gestaltete Garten verleiht dem Haus zusätzlichen Charme und ist der perfekte Ort für Gartenliebhaber und Erholungssuchende.

Eine großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.



<b>Grundstücksfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2

### Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

### Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	2,00
<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

### Heizung

<b>Heizung:</b>	Öl
<b>Zentralheizung (Öl):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	4,3
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	277.4 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Die schöne Umgebung von Emmersdorf lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein und bietet ein ideales Umfeld für Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage sind größere Städte und Gemeinden dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

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](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: 277.4 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse

Heizwärmebedarf: GFaktor Gesamtenergieeffizienz: 4.3 Klasse

Faktor Gesamtenergieeffizienz: G

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9013](http://smkimmo.at/immobilien/details/9013)



# 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!



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](http://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](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!

**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**

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Immobilien - Experten  
**vertrauen.**

22 Jahre regionale Erfahrung!

[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 Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

