



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

Ihr Ansprechpartner:

**Gabriela Harrer**

☎ +43 664/60771341

✉ gabriela.harrer@smkimmo.at



**ERFOLGREICH VERKAUFT in 8 Wochen!!**

Datum: 05. 10. 2024



## Überblick

**Objektnummer:** 2417/9034  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Objektart:** Haus  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Waidhofen an der Thaya  
**Ort:** Frühwärts  
**Nähe:** Gastern  
**Beziehbar ab:** nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 85.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 90,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Am Ende einer Sackgasse mit unverbaubarem Ausblick in die Natur liegt dieses niedliche Eigenheim, eingebettet in einem bunt bepflanzten terrassenförmigen Vorgarten und einem eigenen Waldgrundstück mit Bachverlauf.

Beim Betreten spürt man die Ruhe und Zufriedenheit sowie die Liebe zum ländlichen Flair, mit einer gepflegten, sonnendurchfluteten Holzküche, schönen Holztüren und ein bisschen Retro-Look.

Sehr praktisch: Auf einer Ebene sind Vorzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Bad mit Dusche, separates WC und ein Wirtschaftsraum angeordnet und werden mit festen Brennstoffen über einen Küchenzentralheizungsöfen beheizt, welcher auch ideal zum Kochen ist.

Ein geräumiger Holzschuppen als Werkstatt mit Montagegrube lässt bestimmt ein Männerherz höherschlagen.



<b>Grundstücksfläche:</b>	1.830,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1
<b>Detaildaten</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut
<b>Ausstattung</b>	
<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja
<b>Heizung</b>	
<b>Zentralheizung (feste Brennstoffe):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja

Zusätzlich bietet diese reizende Immobilie einen Lagerraum für Brennholz, einen eigenen Brunnen, eine großzügige Hundehütte und einen Raum zum Abstellen fürs Auto oder für ihre Party mit Zugang in den Gewölbekeller.

Nicht zu übersehen die erhöhte Lage, der Innenhof zum Spielen für Kinder, als Auslauf für ihren Vierbeiner, sowie der Zugang auf den Dachboden mit einem holzverkleideten kleinen Gästeraum.

Wer die Nähe zur Natur liebt und noch dazu einen grünen Daumen hat, wird sich hier bestimmt wohlfühlen.

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Harrer, Tel.: 0664/60771341, E-Mail: [gabriela.harrer@smkimmo.at](mailto:gabriela.harrer@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/9034](http://smkimmo.at/immobilien/details/9034)



# 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!

Wir sind für Sie da!

Immobilienverkauf muss nicht immer schleppend sein.

[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!



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



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



## SMK Immo Treuhand GmbH



Wir klären Sie auf!

Rechtliche Unsicherheiten? Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[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)