



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

Ihr Ansprechpartner:

**Edith Schenter**

☎ +43 664/60771111

✉ edith.schenter@smkimmo.at



Alles Bauland! Genialer Neupreis für SOVIEL Angebot!

Datum: 19. 09. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9037
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Tulln
<b>Ort:</b>	Großweikersdorf
<b>Nähe:</b>	Bahnhof
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 850.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 308,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Genießen Sie die Vorteile dieses voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit seinem beeindruckenden Charme und dem Luxus der hochwertigen Ausführung mit Natursteinfliesen und Parkettböden.

Die zwei vollwertigen Wohneinheiten überzeugen durch elegante und zugleich gemütliche Räumlichkeiten, die eine angenehme Atmosphäre verleihen. Der großzügige Grundriss bietet viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der wunderbare sonnige und eingezäunte Garten, der durch Kombination aus üppigem Grün und altem, prächtigem Obst und Altbaumbestand richtig zum Wohlfühlen einlädt.

Es befindet sich in einer begehrten Wohngegend, umgeben von bester Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe fußläufig und bequem erreichbar und der Bahnhof im Ort ist ideal für Pendler.



<b>Nutzfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	2.733,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	4
<b>Schlafzimmer:</b>	9
<b>WC's:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Balkonfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1988
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Zentralheizung:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	2.16
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	137 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Diese Liegenschaft vereint somit das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Natur und den Komfort einer optimalen städtischen Anbindung.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Schenter, Tel.: 0664/60771111, E-Mail: edith.schenter@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:137.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:2.16Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:D

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9037](http://smkimmo.at/immobilien/details/9037)



# 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!

**Edith Schenter**  
0664 / 60 77 1111

Mein Wissen - Ihr Vorteil  
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkenntnissen!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Weinviertel, Waldviertel, NO-Mitte & Wien

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

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**

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[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!

