



**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



## Liebevoll gepflegtes Landhaus!

Datum: 16. 09. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9056
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Pulkau
<b>Nähe:</b>	Hauptplatz
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

### Kosten

**Kaufpreis:** € 198.000,00

### Flächen

### Beschreibung

Inmitten des wunderschönen Pulkautals befindet sich dieses charmante Haus. Die Mauern im straßenseitigen, ca. 200 Jahre älteren Teil des Hauses haben sicher schon viel erlebt und hätten viel zu erzählen.

Außerdem zieht sich ein wunderbarer alter Flair durch die schönen, hellen Räumlichkeiten.

Im Zubau, der im Jahre 1962 an den alten Teil angebunden wurde, befinden sich weitere drei geräumige, helle Zimmer und eine gemütliche Küche mit einer separaten Speis.

In den sonnigen, schönen Garten und Innenhof kommt man entweder durch das Einfahrtstor oder auch durch eine zusätzliche Zufahrt von der Rückseite des Hauses.

Weiteres bietet es noch eine Garage, zweckdienliche Nebenräume sowie einen kleinen Erdkeller!

Einfach ein Landhaus zum Verlieben!



<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	752,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2

  

<b>Detaildaten</b>	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

  

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

  

<b>Heizung</b>	
<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	4.18
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	402 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

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:402.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:4.18Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:G

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9056](http://smkimmo.at/immobilien/details/9056)



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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
**SMK Immo Treuhand** GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Mühsamer privater Immobilienverkauf!

Was ist, wenn Sie nicht mehr können?

[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** 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!

