



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



Zeitloser Bungalow – Ihr neues Zuhause im schönen Waldviertel!

Datum: 05. 10. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9087
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Ludweis
Nähe:	Ludweis/Aigen
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 190.000,00

Flächen

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Bungalow in einem kleinen, ruhigen Dorf, das sich perfekt für Menschen eignet, die Ruhe und Natur lieben.

Das Anwesen liegt am Ortsende und bietet somit eine Oase der Ruhe und Entspannung ohne störenden Durchfahrtsverkehr. Der Bungalow besticht durch einen liebevoll gepflegten und großzügigen Garten, der eine wahre Augenweide ist.

Hier finden sich nicht nur zwei Gartenhäuschen, die vielseitig nutzbar sind, sondern auch ein beeindruckendes Glashauss, ideal für Pflanzenliebhaber und Hobbygärtner.

Die großzügige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick auf den gepflegten Garten.

Die moderne Raumaufteilung des Bungalows lässt keine Wünsche offen. Der Wohnraum ist hell, freundlich und in einem



Wohnfläche:	124,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.387,00 m ²
Kellerfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	1
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	7,50 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1974
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Sehr gut

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Voll
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Öl
Zentralheizung (Öl):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	2.23
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	189.5 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	E

makellosen Zustand – hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Die Räume sind sehr sauber und keineswegs abgewohnt, sodass dieser Wohnraum sofort bezugsfertig ist.

Der Bungalow ist mit einer modernen Ölheizung aus dem Jahr 2013 ausgestattet, die durch einen Wartungsvertrag regelmäßig gewartet wird und somit stets in einwandfreiem Zustand ist. Dies garantiert Ihnen eine zuverlässige und effiziente Heizungsanlage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche. Der gepflegte Zustand und die sofortige Bezugsfertigkeit machen diesen Bungalow zu einem idealen Zuhause für Jungfamilien oder Ruhesuchende.

Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

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: 189.5 kWh/(m²a) Klasse
Heizwärmebedarf: EFaktor Gesamtenergieeffizienz: 2.23 Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz: D

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9087



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 Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Immobilien - Experten
vertrauen.

22 Jahre regionale Erfahrung!

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH
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
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
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Fachwissen vom Experten vor Ort!

Ihre Fragen - **unser Job.**

Unser Wissen - **Ihr Vorteil.**

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





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

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

www.smkimmo.at