



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

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



Wohnung mit toller Raumaufteilung in ruhiger Lage!

Datum: 05. 10. 2024



## Überblick

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Objektnummer:</b>    | 2417/9088            |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Kauf                 |
| <b>Objektart:</b>       | Wohnung              |
| <b>Bundesland:</b>      | Niederösterreich     |
| <b>Bezirk:</b>          | Krems                |
| <b>Ort:</b>             | Mautern an der Donau |
| <b>Nähe:</b>            | Krems                |
| <b>Lage:</b>            | Stadttrand           |
| <b>Beziehbar ab:</b>    | sofort               |

## Kosten

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Kaufpreis:</b>      | € 143.000,00 |
| <b>Betriebskosten:</b> | € 273,00     |

## Beschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> in Mautern, befindet sich in einer angenehmen, idyllischen Umgebung.

Dank der durchdachten Raumaufteilung sind alle Zimmer direkt vom Vorraum aus zugänglich. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer, eine komplett ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen geräumigen Vorraum.

Die Böden sind mit Laminat verlegt, und die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Zudem ist eine Sat-Anlage installiert.

Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil und ein nicht zugeordneter Parkplatz.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:  
<https://youtu.be/flVn6Us-I>

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme



## Flächen

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>   | 59,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>        | 1                    |
| <b>Schlafzimmer:</b> | 1                    |
| <b>WC's:</b>         | 1                    |

## Detaildaten

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Baujahr:</b>               | ca. 1970       |
| <b>Stockwerk:</b>             | 1              |
| <b>Etagen gesamt:</b>         | 4              |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,           |
| <b>Lage:</b>                  | Aussichtslage, |
| <b>Zustand:</b>               | Gut            |

## Ausstattung

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <b>Stellplätze im Freien:</b> | 1,00 |
| <b>Unterkellert:</b>          | Ja   |
| <b>Küche möbliert:</b>        | Ja   |

## Heizung

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>Heizung:</b>              | Gas                          |
| <b>Zentralheizung (Gas):</b> | Ja                           |
| <b>fGEE Wert:</b>            | 1.9                          |
| <b>fGEE Klasse:</b>          | D                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 108 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>           | D                            |

ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@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:108.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.9Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:D

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9088](http://smkimmo.at/immobilien/details/9088)



# 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!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Norbert Bauer  
0664 / 60 77 11 77

Ihr Immobilien Experte im Weinviertel  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Weinviertel



**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)

