



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

Ihr Ansprechpartner:

**Felix Preyer-Bayer**

☎ +43 676/7494120

✉ felix.preyer-bayer@smkimmo.at



Verlassenschaftsverkauf - Wohnhaus in perfekter Lage!

Datum: 05. 10. 2024



## Überblick

**Objektnummer:** 2417/9090  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Objektart:** Haus  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Mistelbach  
**Ort:** Laa an der Thaya  
**Nähe:** Allee  
**Beziehbar ab:** nach Vertrag

## Kosten

**Kaufpreis:** € 220.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** 113,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Hier kann Ihr Traum vom Eigenheim wahr werden!

In perfekter Lage bei der Allee der Thermenstadt Laa befindet sich dieses Wohnhaus, das ausreichend Platz für die gesamte Familie bietet.

Die Wohnfläche gliedert sich in Vorraum, Wohnzimmer mit möblierter Küche, Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum im Erdgeschoss und 3 Zimmer, Bad, WC und Dachterrasse im Obergeschoß, von dem aus man auch in den Dachboden gelangt, der sich als Hobby oder Partyraum nutzen lässt.

Weiteres gibt es noch eine Garage und einen sonnigen pflegeleichten Innenhof mit Grünfläche.

Top Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Spielplätze, Schnellbahn, Gastronomie, Ärzte, usw. im Umkreis vorhanden und ist alles ideal fußläufig erreichbar!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme



<b>Nutzfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Balkonfläche:</b>	7,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

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

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Möbliert:</b>	Voll

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	4.87
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	263 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Preyer-Bayer, Tel.: 0676/7494120, E-Mail: felix.preyer-bayer@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.

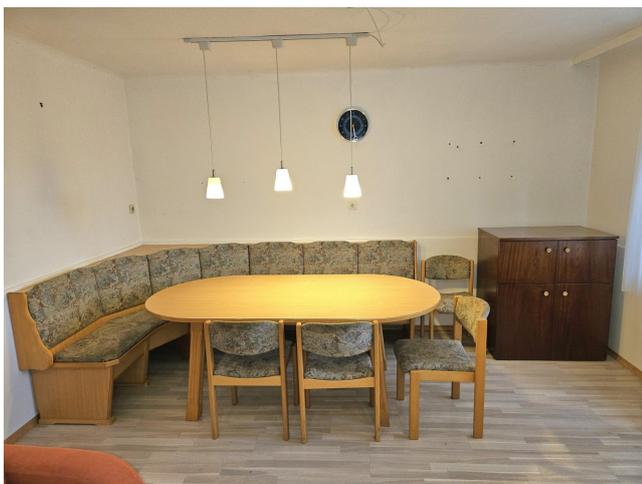
Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:263.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:4.87Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:G

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9090](http://smkimmo.at/immobilien/details/9090)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

