



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

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Eichinger

☎ +4366460771190

✉ stefan.eichinger@smkimmo.at



Ihr neues Zuhause in Neu Gerolding -
Dunkelsteinerwald!

Datum: 05. 10. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9093
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Melk
Ort:	Gerolding
Nähe:	Melk
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 179.000,00

Flächen

Beschreibung

Dieses charmante und voll möblierte Einfamilienhaus in der idyllischen Ortschaft Neu Gerolding besticht durch seine ruhige Lage und ein großzügiges, grünes Grundstück, das Ihnen und Ihrer Familie viel Privatsphäre und Entspannung bietet.

Auf zwei Etagen verteilt bietet sich eine Wohnfläche von ca. 105 m². Der teilweise unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Pool sorgt in den warmen Monaten für Erfrischung und Erholung. Der großzügige Garten mit eigenem "Kraftplatz" bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Die ruhige Lage des Hauses garantiert Ihnen eine friedliche und entspannte Wohnatmosphäre. Das Grundstück ist treppenförmig angelegt, und an der Grundstücksgrenze verläuft ein ruhiger Bach.



Wohnfläche:	105,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.685,00 m ²
Kellerfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Schlafzimmer:	2
WC's:	1
Balkone:	1
Balkonfläche:	15,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1983
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	3,00
Unterkellert:	Teil
Möbliert:	Voll
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Pellets
Pelletsbiomasse:	Ja
fGEE Wert:	3.42
fGEE Klasse:	F
Heizwärmebedarf:	318 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

Neu Gerolding ist für seine naturnahe Umgebung bekannt. Die Ortschaft bietet eine gute Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Wenn Sie also auf der Suche nach einem Rückzugsort sind, der Ihnen Ruhe und Entspannung bietet, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen, dann ist dieses Haus in Neu Gerolding eine sehr gute Wahl für Sie.

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Eichinger, Tel.: 0664/60771190, E-Mail: stefan.eichinger@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:318.0 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:3.42Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:F

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9093



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!



Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!
Stefan Eichinger
0664 / 60 77 1190

Lieber gleich zum Besten!
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!
www.smkimmo.at

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



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



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

