



**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



**ERFOLGREICH VERKAUFT!!**

Datum: 15. 04. 2025



## Überblick

**Objektnummer:** 2417/9158  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Objektart:** Haus  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Hollabrunn  
**Ort:** Glaubendorf  
**Nähe:** Ziersdorf  
**Beziehbar ab:** sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 250.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** ca. 132,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Dieses kompakte Haus mit ca. 132m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich gut auf zwei Ebenen auf.

Im Erdgeschoss befindet sich eine wunderbare, großzügige Wohn-/Essküche, ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse, und darin befindet sich auch ein Schwedenofen, der zusätzlich zur Zentralheizung für beschauliche, wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt.

In der Etage gibt es ein weiteres Zimmer sowie ein sehr großzügiges Badezimmer. Im Obergeschoss gelangt man über eine offene Galerie zu einem weiteren Zimmer und es besteht auch noch die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, um einen weiteren Raum zu schaffen.

Der kleine romantische Garten bietet einen wunderbaren überdachten Swimmingpool, der an heißen Sommertagen für angenehme Abkühlung sorgt.

Durch die Bundesstraße 4 haben sie eine gute



<b>Nutzfläche:</b>	ca. 87,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 412,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 21,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja
<b>Küche möbliert:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja

Verkehrsanbindung nach Wien, sind aber auch rasch in Krems, Tulln, Horn und Hollabrunn. Der Bahnhof ist in wenigen Fahrminuten gut erreichbar und daher ist das Häuschen auch ideal für Pendler.

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

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.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9158](http://smkimmo.at/immobilien/9158)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

## SMK Immo Treuhand GmbH

Phase 1: Motivation

Phase 2: Depression

Phase 3: Aggression

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Es geht auch einfacher!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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!





