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

ERFOLGREICH VERKAUFT!!

Datum: 25. 07. 2025

Überblick

Objektnummer:	2417/9200
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Kautzen
Nähe:	Kirche
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis:	€ 117.000,00

Flächen

Wohnfläche:	ca. 75,00 m²

Beschreibung

Dieses Häuschen befindet sich in einem kleinen Dorf, das wie aus einer Postkarte entsprungen scheint, wo die Zeit stillzustehen scheint und die Natur die Hauptrolle spielt.

Die unmittelbare Nähe zur tschechischen Grenze eröffnet Ihnen die Möglichkeit, zwei faszinierende Kulturen und Landschaften zu erkunden.

Das Haus besticht durch seine charakteristische griechische Architektur mit einem Hauch von rustikalem Charme. Vor dem Haus erstreckt sich ein einladender Wintergarten, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und gleichzeitig Schutz vor den Elementen bietet.

Ein liebevoll gestalteter Steingarten verleiht dem Außenbereich eine mediterrane Atmosphäre.

Das Innere des Hauses wurde sorgfältig saniert und modernisiert, während der ursprüngliche Charakter erhalten blieb. Der Wohnbereich strahlt Gemütlichkeit aus und lädt zum

Grundstücksfläche:	ca. 1.004,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 20,00 m²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Nein
Möbliert:	Voll
Wintergarten:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	2.6
fGEE Klasse:	E
Heizwärmebedarf:	313 kWh/m²/Jahr
HWB Klasse:	G

Verweilen ein. Ein traditioneller, alter Ofen in der Küche verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre und dient gleichzeitig als Herd für kulinarische Genüsse.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Ein Internet-Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und kann sofort aktiviert werden.

Das große Gartengrundstück erstreckt sich hinter dem Haus und bietet reichlich Platz für Entspannung und Erholung im Freien. Ein Gartenhaus steht zur Verfügung und eignet sich ideal für kleine Feiern im Kreis von Freunden und Familie.

Diese einzigartige Gelegenheit wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden – zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, ich freue mich!

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.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9200

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH – Wachaustraße 42-48/E/B01 – 3500 Krems/Donau – **E-Mail:** office@smkimmo.at
Telefon: +43 2732 / 70737 – **Handelsgericht:** Krems an der Donau – **FN:** 300212 p – **UID:** ATU63689501
Bankverbindung: Oberbank Krems – **IBAN:** AT79 1502 2005 1105 5592 – **BIC:** OBKLAT2L – **www.smkimmo.at**

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH – Wachaustraße 42-48/E/B01 – 3500 Krems/Donau – **E-Mail:** office@smkimmo.at
Telefon: +43 2732 / 70737 – **Handelsgericht:** Krems an der Donau – **FN:** 300212 p – **UID:** ATU63689501
Bankverbindung: Oberbank Krems – **IBAN:** AT79 1502 2005 1105 5592 – **BIC:** OBKLAT2L – **www.smkimmo.at**

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH – Wachaustraße 42-48/E/B01 – 3500 Krems/Donau – **E-Mail:** office@smkimmo.at
Telefon: +43 2732 / 70737 – **Handelsgericht:** Krems an der Donau – **FN:** 300212 p – **UID:** ATU63689501
Bankverbindung: Oberbank Krems – **IBAN:** AT79 1502 2005 1105 5592 – **BIC:** OBKLAT2L – **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