



**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



Luxuriöse Landhausvilla in grüner Lage!

Datum: 01. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9226
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Neunkirchen
<b>Ort:</b>	Urschendorf
<b>Nähe:</b>	Schloß Urschendorf
<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 1.490.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer sonnigen Landhausvilla in absoluter Ruhelage, die stilvollen Luxus mit Charme verbindet.

Hier erwartet Sie die einzigartige Kombination aus Eleganz, Komfort und idyllischer Umgebung.

Eingebettet in die grüne Landschaft von Neunkirchen befindet sich dieses Landhaus in einer der begehrtesten Wohngegenden der Region.

Die absolute Ruhelage garantiert Privatsphäre und Entspannung, während die umliegende Natur zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt.

Trotz der abgeschiedenen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 471,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 1.064,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 8.915,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	ca. 341,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>Schlafzimmer:</b>	9
<b>WC's:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 51,63 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Fahrstuhl:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wintergarten:</b>	Ja
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.23
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft.

Hochwertige Materialien und eine luxuriöse Ausstattung unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Der großzügig angelegte Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, weitere Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Dieses Landhaus bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis.

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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](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/9226](http://smkimmo.at/immobilien/9226)



# 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!

**Stefan Eichinger**  
0664 / 60 77 1190

Lieber gleich zum Besten!  
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!

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

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

**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)



# 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)

## SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Regionaler Immobilien Experte!

Wir haben uns für **SMK Immo** entschieden.

[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

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

