



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

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



Modern wohnen hinter historischer Fassade!

Datum: 02. 09. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9378
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Großkadolz
<b>Nähe:</b>	Zentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

**Kaufpreis:** € 279.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** ca. 200,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Dieses liebevoll sanierte Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie großzügige, helle Räume mit hohen Decken, die ein einzigartiges Wohnambiente schaffen.

Highlights der Immobilie:

- Neue Ausstattung: moderne Küche, stilvolle Parkettböden und zwei frisch renovierte Badezimmer.
- Wohnkomfort: Hohe, lichtdurchflutete Räume schaffen ein einladendes, elegantes Ambiente.
- Privatsphäre garantiert: Der uneinsehbare Innenhof lädt zum Entspannen und Verweilen ein.
- Praktisch und flexibel: Eine Garage mit rückseitiger Zufahrt sorgt für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort – ein Ort zum



<b>Nutzfläche:</b>	ca. 280,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 382,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	3

## Detaildaten

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

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Küche möbliert:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.61
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	121 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Wohlfühlen und Ankommen.

Wohnen Sie dort, wo Geschichte auf zeitgemäßen Wohnkomfort trifft!

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:  
<https://youtube.com/shorts/xAxyG-Nlvr8>

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@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/9378](http://smkimmo.at/immobilien/9378)





# 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!

[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**  
Suchen Mieten Kaufen

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Immer für Sie da.

Ihr Immobilien-berater von SMK Immo!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

