



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

Ihr Ansprechpartner:

Elfriede Stegmeier

☎ +43 664/60771771

✉ elfriede.stegmeier@smkimmo.at



Einziehen und loswohnen!

Datum: 01. 09. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9403
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Krems an der Donau
Ort:	Krems an der Donau
Nähe:	Krems
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 449.000,00
Betriebskosten:	€ 221,37

Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte in Gneixendorf bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht: 4 helle Zimmer, ein Badezimmer, zwei WCs, einen sonnigen Garten mit Süd-Ausrichtung und zwei Abstellplätze.

Der offene Wohnbereich überzeugt mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Haus wurde 2014 in Vollholzbauweise errichtet, ist in einem gepflegten Zustand und teilweise möbliert.

Beheizt wird über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Heizkörper.

Weitere Ausstattung: elektrische Rollläden, Schallschutzfenster (Mehrfachverglasung), Wohnbereich – Echtholzboden (Eiche), vorbereitete Fotovoltaik.

Die angenehme Lage am Stadtrand von Krems vereint das



Flächen

Wohnfläche:	ca. 121,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 240,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 22,00 m ²

Detailldaten

Baujahr:	ca. 2014
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	2,00
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Zentralheizung:	Ja
fGEE Wert:	0.44
fGEE Klasse:	A++
Heizwärmebedarf:	25 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	A

Beste aus zwei Welten: Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt – ideal für alle, die Naturnähe genießen und dennoch durch die B37 gut angebunden sein möchten.

Die ländliche Umgebung mit viel Grün und wenig Verkehr macht diese Immobilie besonders für Jungfamilien attraktiv.

Der Kaufpreis ist inklusive der offenen Wohnbauförderung von ca. € 37.700,-.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:
<https://www.facebook.com/share/r/14lGXnUvg7t/>

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Stegmeier, Tel.: 0664/60771771, E-Mail: elfriede.stegmeier@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/9403



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

