

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



Gemütliches Zuhause in dörflicher Idylle!

Datum: 29. 08. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9415
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Hollabrunn
Ort:	Obergrabern
Nähe:	Schöngrabern
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 197.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Wohnfläche:	ca. 104,00 m²
--------------------	---------------

Beschreibung

In einer kleinen, ruhigen Ortschaft erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus mit klarer Aufteilung und behaglichem Wohngefühl.

Auf zwei Ebenen stehen fünf gut proportionierte Zimmer zur Verfügung – ein ideales Umfeld für Familien, die ländliche Ruhe und Raum zum Leben schätzen.

Der traditionelle Kachelofen fungiert als zentrale Wärmequelle und verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter – ein Garant für heimelige Stunden im Winter.

In beiden Etagen sorgt ein eigenes WC für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Verweilen ein – ob zum Gärtnern, Spielen oder einfach zum Genießen.

Die sonnige Terrasse wird schnell zum Lieblingsplatz im Freien – perfekt für entspannte Stunden.

Nutzfläche:	ca. 104,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 424,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 20,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1994
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

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

Heizung

Kamin:	Ja
Kachelofen:	Ja
Heizwärmebedarf:	208 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	F

Ein Haus für Menschen, die das Einfache schätzen, die Ruhe suchen und ein Zuhause zum Wohlfühlen finden wollen.

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:
<https://youtube.com/shorts/rIneBUHCu3I>

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

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/9415





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



