



**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



## Belagsfertiges Familienhaus zum Selbergestalten!

Datum: 28. 08. 2025



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9420
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Mittergrabern
<b>Nähe:</b>	Schöngrabern
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 380.000,00
-------------------	--------------

### Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 204,00 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------

### Beschreibung

Du suchst ein Zuhause, das du von Anfang an nach deinen Wünschen gestalten kannst?

Dieses massiv gebaute Wohnhaus mit über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet alles, was junge Familien brauchen: viel Platz, helle Räume und ein Umfeld zum Wohlfühlen!

Auf zwei Ebenen erwarten dich großzügig geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht – besonders das weitläufige Wohn-Esszimmer überzeugt mit direktem Zugang in den Garten.

Hier spielen Kinder, während du die Sonne auf der Terrasse genießt.

Die Fußbodenheizung ist vorbereitet, die Installation einer Luftwärmepumpe geplant – für nachhaltiges und modernes Wohnen.

Die belagsfertige Ausführung bedeutet: Du bestimmst über Böden, Sanitärausstattung, Küche & Co. – ganz nach deinem



<b>Nutzfläche:</b>	ca. 230,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 703,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 41,00 m <sup>2</sup>
<b>Dachterrassenfläche:</b>	ca. 35,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<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>	Nein

## Heizung

<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	0.81
<b>fGEE Klasse:</b>	A
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	B

Stil.

Ein Balkon, eine Garage und ein eigener Garten runden das Angebot ab.

Dieses Haus ist bereit für deinen Start ins Familienleben – mit Raum für Träume, Ideen und die Zukunft!

Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu dieser Immobilie:  
<https://youtube.com/shorts/Ysa9JGwpBt>

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/9420](http://smkimmo.at/immobilien/9420)



# 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!



Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Norbert Bauer  
0664 / 60 77 11 77

Ihr Immobilien Experte im Weinviertel  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Weinviertel



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



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



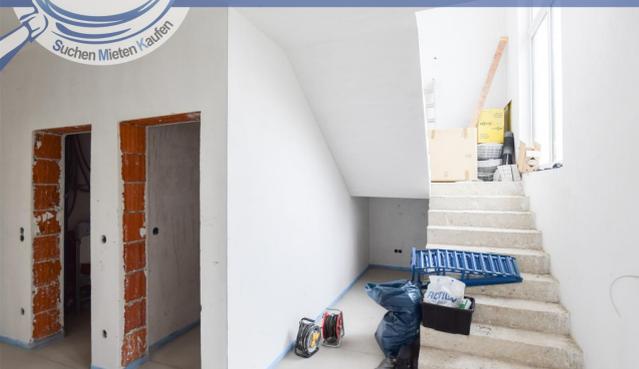
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



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



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



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



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!

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** **SMK Immo Treuhand GmbH**

Suchen Mieten Kaufen

Gemein verkaufen wir auch Ihre Immobilie erfolgreich!

**Ihre Immobilie kann die Nächste sein.**

**Ihr Experte seit über 22 Jahren!**

VERKAUF  
Gemein verkaufen wir auch Ihre Immobilie erfolgreich!

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

