



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

Ihr Ansprechpartner:

**Felix Preyer-Bayer**

☎ +43 676/7494120

✉ felix.preyer-bayer@smkimmo.at



Ein Paradies für Menschen und Tiere!

Datum: 28. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9422
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mistelbach
<b>Ort:</b>	Wulzeshofen
<b>Nähe:</b>	Thermenstadt Laa
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 299.000,00

## Flächen

**Wohnfläche:** ca. 170,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

Einzigartige Gelegenheit, nur 3 Autominuten von der Thermenstadt Laa: Verträumte Villa auf weitläufigem Grundstück in ruhiger Lage zu kaufen.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Arzthaus mit Ordination erbaut und wurde die letzten Jahrzehnte als Wohnhaus genutzt, wobei auf die originale Erhaltung, wie z. B. Türen und die Kastenfenster, viel Wert gelegt wurde.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 weitere Zimmer, Garderobe und WC und im Obergeschoss Vorraum, 3 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Bad und WC.

Weiters gibt es einen herrlichen, sonnigen Garten, umgeben von zahlreichen Bäumen und Sträuchern und somit uneinsehbar, der viel Platz zum Austoben und auch für Tierhaltung bietet, einen Gartenteich, eine Gartenhütte, die als



<b>Nutzfläche:</b>	ca. 250,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 2.805,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	5
<b>WC's:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Balkonfläche:</b>	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1952
<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>Möbliert:</b>	Teil
<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>	3.64
<b>fGEE Klasse:</b>	F
<b>Heizwärmebedarf:</b>	262 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Partyraum genutzt wurde, einen Pool und Nebengebäude.

Gute Infrastruktur, wie Kindergarten, Schule, Gasthaus, zahlreiche Handwerksbetriebe und Vereine im Ort und Top-Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten in der wenige Kilometer entfernten Stadt Laa.

Wenn Sie das Besondere suchen und ich Ihr Interesse geweckt habe, freue ich mich darauf, Ihnen die Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Preyer-Bayer, Tel.: 0676/7494120, E-Mail: felix.preyer-bayer@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/9422](http://smkimmo.at/immobilien/9422)



# 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

**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**  
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

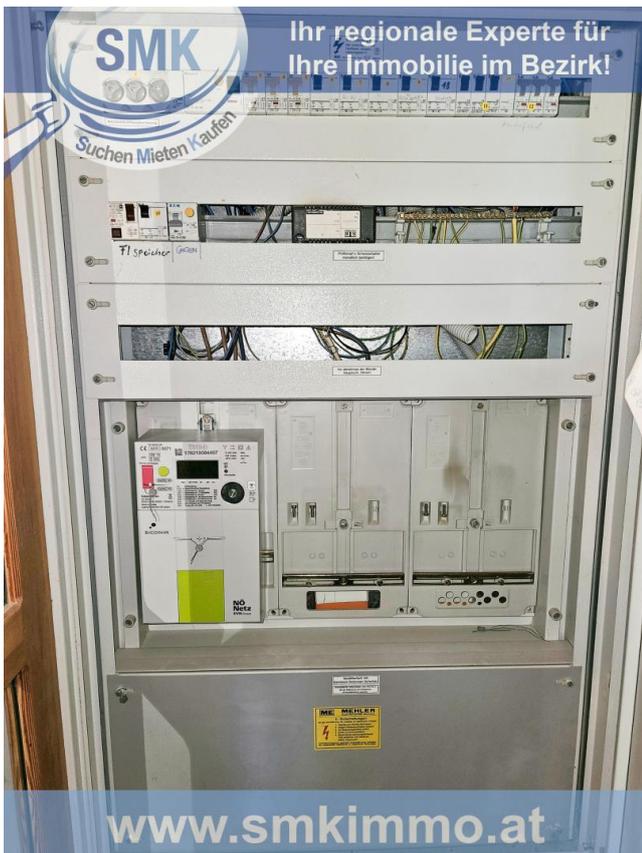
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# 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**

**Ihr Experte seit über 22 Jahren!**

**Fachwissen vom Experten vor Ort!**

**Ihre Fragen - unser Job.**

**Unser Wissen - Ihr Vorteil.**

[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!

