



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

Ihr Ansprechpartner:

Hermann Hahn

☎ +43 664/60771600

✉ hermann.hahn@smkimmo.at



Perfektes Haus mit sonnigem Garten für Jungfamilie!

Datum: 27. 08. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9437
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Gmünd
Ort:	Heidenreichstein
Nähe:	Zentrum
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Notarerledigung

Kosten

Kaufpreis: € 247.000,00

Flächen

Beschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause in Zentrumsnähe von Heidenreichstein!

Dieses charmante und neu adaptierte Ziegelhaus mit hervorragender Raumaufteilung auf zwei Ebenen bietet alles, was sich junge Familien wünschen.

Eine neuwertige Küche mit viel Raum für einen komfortablen Essplatz.

Über die Wohnküche gelangt man zur Terrasse mit schönem Ausblick und in das gemütliche Wohnzimmer.

Im sehr hellen Obergeschoss liegen die 2 ½ Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht.

In der unteren Wohnebene befindet sich ein Duschbad.

Beide Etagen sind mit einem WC ausgestattet.



Wohnfläche:	ca. 105,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 178,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 725,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 60,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 8,00 m ²

Detaildaten

Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Heizung:	Erdwärme
Zentralheizung / Wärmepumpe:	Ja
Heizwärmebedarf:	100 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Das geräumige Kellergeschoss kann von innen, aber auch von außen durch ein doppelflügeliges Tor befahren werden.

Der große Garten lädt zum Spielen und Austoben mit Kindern, zum Entspannen oder Grillen ein! Für das Haus liegt ein Baubescheid von 1955 auf und 1960 erhielt es die Benützungsbewilligung.

Adaptiert 2020 bis 2025 mit neuer Dämmung, Vollwärmeschutz mit neuer Fassadengestaltung, Fenstern, Eingangstür und Luftwärmepumpe.

Die Fußböden wurden neu verfliesen oder mit geschmackvollen Böden erneuert.

In nur ca. 8 Gehminuten vom Stadtzentrum und der altertümlichen Wasserburg entfernt, besteht außerdem die Möglichkeit, die herrlichen Ausflugsziele durch das grüne und lebenswerte Waldviertel zu genießen!

Überzeugen Sie sich von meinem Angebot und vereinbaren Sie mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Hahn, Tel.: 0664/60771600, E-Mail: hermann.hahn@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/9437



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



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



www.smkimmo.at



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



Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!
Hermann Hahn
0664 / 60 771 600

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkenntnissen!
www.smkimmo.at

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



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



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



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

SMK **SMK Immo Treuhand GmbH**
Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Mühsamer privater Immobilienverkauf!

Was ist, wenn Sie nicht mehr können?

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at



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

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Mit Abstand

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

die beste Beratung

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

