



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



Vielseitiges Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäude und Garten!

Datum: 27. 09. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9447
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Gmünd
Ort:	Schrems
Nähe:	Schrems
Beziehbar ab:	nach Notarerledigung

Kosten

Kaufpreis:	€ 197.000,00
Betriebskosten:	€ 81,57

Beschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft des Waldviertels – bekannt für seine Karpfenteiche, dichten Mischwälder und sanften Hügel – wartet ein ganz besonderes Objekt in Langscharza auf seine neuen Eigentümer!

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 107 m² Nutzfläche in der ehemaligen Greißlerei zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige oder kreative Köpfe mit Visionen.

Als Highlight gehört auch ein sonniger Garten mit praktischen Nebengebäuden für die Privatsphäre dazu!

Das Gebäude wurde 1957 in Ziegelmassivbauweise errichtet, 1966 aufgestockt und danach laufend adaptiert.

Fazit: Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und werden Sie vielleicht schon bald der neue Hofladenbetreiber, Investor,



Flächen

Wohnfläche:	ca. 210,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 317,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.227,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1957
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Stellplätze in Garage:	1,00
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Zentralheizung:	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	4.35
fGEE Klasse:	G
Heizwärmebedarf:	354 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

Atelier- oder Büronutzer, Vermieter oder einfach Genießer eines Lebens am Land – mit viel Platz und Potential in angenehmer Nachbarschaft!

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

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/9447



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!

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



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 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

SMK Immo Treuhand GmbH

Wir klären Sie auf!

Rechtliche Unsicherheiten?

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at