



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

Ihr Ansprechpartner:

Gabriela Harrer

☎ +43 664/60771341

✉ gabriela.harrer@smkimmo.at



Unverbaubarer Weitblick – sonnendurchflutet – elegant
– bezugsfertig!

Datum: 27. 09. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9460
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Karlstein an der Thaya
Nähe:	Ortsrand-Schloßblick
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 449.000,00
Betriebskosten:	€ 135,00

Beschreibung

Neue Eigentümer sucht dieser lichtdurchflutete, komfortable Bungalow mit allem Komfort, wie Fußbodenheizung, elektrischen Außenrollos und top ausgestattetem offenen Küchen-Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Modern eingerichtet wäre er sofort bezugsbereit mit Einbaumöbeln im Schrankraum, Technikraum, Küche und Schlafzimmer.

Diese neuwertige Immobilie bietet eine ruhige Lage, den Weitblick über den Ort mit Augenweide auf das Schloss und viel Potenzial.

Großzügiges Wohnen erstreckt sich über die ganze Ebene mit drei Eingängen. Das kinderfreundliche sowie altersgerechte Heim liegt in einer Sackgasse mit viel Grün ringsum und ist ans öffentliche Kanal- und Wassernetz, Glasfaser und Strom angeschlossen.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 146,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.370,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	4
WC's:	1
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 80,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 2017
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Stellplätze in Garage:	2,00
Unterkellert:	Nein
Möbliert:	Voll

Heizung

Heizung:	Erdwärme
Zentralheizung / Wärmepumpe:	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	0.95
fGEE Klasse:	B
Heizwärmebedarf:	55 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Auch wurden Vorbereitungsarbeiten im Boden für eine zukünftige PV-Anlage installiert, um den eigenen Strombedarf zu decken. Eine Luftwärmepumpe versorgt zentral die Fußbodenheizung und den Warmwasserspeicher.

Angenehmes frisches Raumklima in allen Räumen spendet eine Wohnraumlüftung. Zusätzlich beherbergt es eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor und mit Zugtreppe ins Dachbodengeschoss.

Beim Weggehen ohne Schlüssel kommt man auch mit Eintrittscodes ins Haus. Ebenso bietet es einen Abstellraum für Gartenmöbel, Rasenmäher, Werkzeug und Co.

Für kuschelige Abendstunden in der Winterzeit wurde an den Durchgang eines Edelstahlkamins im Wohnzimmer gedacht, um das lodernde Feuer zu sehen und dem Knistern des Holzes zu lauschen.

Netter Ort: bietet Schule und Kindergarten, sowie sorgt fürs tägliche Leben ein Supermarkt, Pizzeria, Arzt, Bank und vieles mehr.

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Harrer, Tel.: 0664/60771341, E-Mail: gabriela.harrer@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/9460



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

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Wir sind für Sie da!

Immobilienverkauf muss nicht immer schleppend sein.

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

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

www.smkimmo.at



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!

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Kostenlose Erstberatung!

Wir sind die Experten.

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!

