



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



Gepflegtes Wohnhaus zum Sofortbezug!

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9475
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Hollabrunn
Ort:	Obritz
Nähe:	Zentrum
Beziehbar ab:	nach Vertrag

Kosten

Kaufpreis:	€ 179.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Wohnfläche:	ca. 147,00 m²
--------------------	---------------

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Liegenschaft, die viel Platz zum Wohnen und Werken bietet, zum Kauf präsentieren zu dürfen.

Die Wohnfläche gliedert sich in einen geräumigen Vorraum, 5 Zimmer, eine Küche, 2 Bäder, 2 WC's und einen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die sonnig südseitig ausgerichtete und überdachte Terrasse.

Im Anschluss an die Wohnfläche befinden sich ein Lagerraum und ein Heizraum.

Zum Beheizen des Wohnhauses gibt es eine Zentralheizung, die praktischerweise sowohl kostengünstig mit Brennholz als auch mit Erdgas betrieben werden kann.

Weiteres gibt es einen Holzlagerraum, einen 100 m² großen Stadel, der viel Platz zum Unterstellen und Lagern bietet, und eine geräumige 50 m² Garage, die sich ideal zum Unterstellen



Nutzfläche:	ca. 350,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 932,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 16,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	5,00
Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Teil
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Zentralheizung:	Ja
fGEE Wert:	4.52
fGEE Klasse:	G
Heizwärmebedarf:	442 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

von Fahrzeugen eignet.

Im Anschluss gibt es noch eine Werkstatt. Der Garten ist rundum geschlossen, so dass er sich herrlich zum Entspannen oder Austoben von Mensch und Tier eignet.

12 Autominuten in die Thermenstadt Laa, 20 Minuten nach Hollabrunn und etwa 10 Minuten nach Kleinhaugsdorf in die Excaliburcity.

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, freue ich mich darauf, Ihnen die Liegenschaft vor Ort 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/9475



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Immobilien - Experten

vertrauen.

22 Jahre regionale Erfahrung!

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!

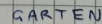
www.smkimmo.at



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

www.smkimmo.at







SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

