



**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



**GEHEIMTIPP – VERLASSENSCHAFTSVERKAUF sofort zu beziehen!**

Datum: 15. 10. 2025



## Überblick

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Objektnummer:</b>    | 2417/9492        |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Kauf             |
| <b>Objektart:</b>       | Haus             |
| <b>Bundesland:</b>      | Niederösterreich |
| <b>Bezirk:</b>          | Mistelbach       |
| <b>Ort:</b>             | Pyhra            |
| <b>Nähe:</b>            | Ernstbrunn       |
| <b>Beziehbar ab:</b>    | sofort           |

## Kosten

**Kaufpreis:** € 198.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses gemütliche und sofort beziehbare Wohnhaus im traumhaften, großteils von Wald umgebenen Ort Pyhra, Nähe Buschberg und nur 5 Autominuten von Ernstbrunn entfernt, zum Kauf anbieten zu dürfen.

Die geräumige Wohnfläche besteht aus 7 Zimmern, 2 Küchen und 2 Bädern/WC und ebenso gibt es auch eine sonnige Dachterrasse, einen Balkon, Abstellräume, eine Werkstatt und eine große Toreinfahrt und sie eignet sich somit perfekt für eine, wie auch für zwei Familien.

Der sonnige Garten ist rundum geschlossen und pflegeleicht.

Es wurden immer wieder Erneuerungen wie Fenstertausch und Dachbodendämmung durchgeführt und auch der Heizkessel (2022) wurde gegen einen sparsamen und versorgungssicheren neuen getauscht.

Da es sich bei dieser Liegenschaft um einen Verkauf aus einer



|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>        | ca. 190,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>        | ca. 220,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | ca. 284,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>            | 7                         |
| <b>Bäder:</b>             | 2                         |
| <b>Schlafzimmer:</b>      | 2                         |
| <b>WC's:</b>              | 2                         |
| <b>Balkone:</b>           | 1                         |
| <b>Balkonfläche:</b>      | ca. 8,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Terrassen:</b>         | 1                         |
| <b>Terrassenfläche:</b>   | ca. 20,00 m <sup>2</sup>  |

## Detaildaten

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Baujahr:</b>               | ca. 1970       |
| <b>Etagen gesamt:</b>         | 2              |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,           |
| <b>Lage:</b>                  | Aussichtslage, |

## Ausstattung

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <b>Stellplätze in Garage:</b> | 1,00 |
| <b>Unterkellert:</b>          | Nein |
| <b>Möbliert:</b>              | Voll |
| <b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>     | Ja   |

## Heizung

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Heizung:</b>             | Öl                           |
| <b>Zentralheizung (Öl):</b> | Ja                           |
| <b>fGEE Wert:</b>           | 3.32                         |
| <b>fGEE Klasse:</b>         | G                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>     | 342 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>          | G                            |

Verlassenschaft handelt, wurde diese von einem Sachverständigen auf den angebotenen Preis bewertet und Sie dürfen gerne nach einer Besichtigung Ihr persönliches Angebot abgeben.

Wenn Sie auch dort wohnen wollen, wo andere Urlaub machen, und ich Ihr Interesse geweckt habe, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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/9492](http://smkimmo.at/immobilien/9492)



# 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**

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

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!

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihre Immobilie kann die Nächste sein.

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[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)

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

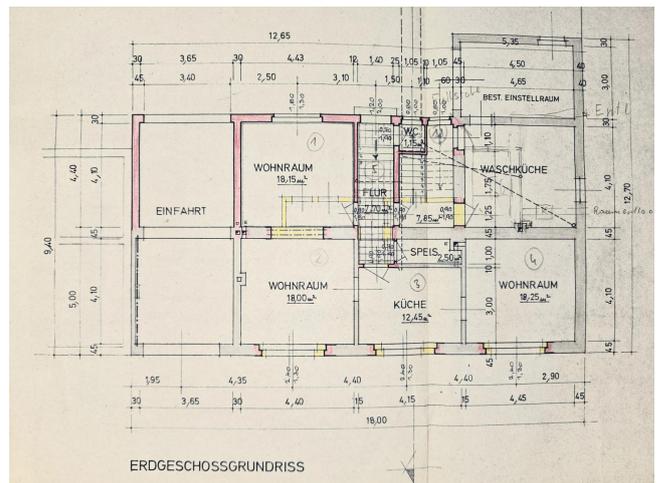
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

