



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



ERFOLGREICH VERKAUFT!!

Datum: 14. 01. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9550
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:	€ 399.000,00
Betriebskosten:	€ 135,00

Beschreibung

In ruhiger Sackgasse mit Weitblick zum Schloss gelegen, bietet dieser komfortable Bungalow in nachhaltiger Holzbauweise für zukünftige Erhaltungskosten energieeffizient zu sein.

Einladend und gemütlich der offene hohe Küchen-Wohnbereich mit Ausgang ebenerdig auf Terrasse und den weitläufigen Garten.

Eine Luftwärmepumpe versorgt den Warmwasserspeicher und die Fußbodenheizung im Winter fürs ganze Haus sowie das Fußbodenkühlsystem im Sommer.

Gut ausgestattet erstreckt sich großzügiges Wohnen auf die ganze Ebene bis hin zum eigenen Gästeeingang. Es beherbergt elektrische Rollos, moderne Kücheneinrichtung samt Granitplatte, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei Kinderzimmer mit Ausgang in den Garten, Büro, Technikraum und wäre bezugsbereit.

Mit viel Grün ringsum und einem Hochbeet darf ein



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

Naturliebhaber seinen Garten und Eingangsbereich nach eigenen Ideen gestalten. Auch wurden Vorbereitungsarbeiten für einen Kaminofen in der Außenwand vom Wohnzimmer getroffen, ebenso im Technikraum für eine zukünftige PV-Anlage, um den eigenen Strombedarf zu decken.

Angenehmes Raumklima in allen Räumen spendet eine Wohnraumlüftung. Zusätzlich beherbergt es eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, eine Zugtreppe zum Dachboden und einen Abstellraum für Gartenmöbel und Rasenmäher. Beim Weggehen ohne Schlüssel hilft ein Eintrittscode ins Haus.

Netter Ort mit Schule und Kindergarten sowie fürs tägliche Leben einen Bäcker, Supermarkt, Pizzaria, Arzt, Bank, Frisör, Kosmetiksalon und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause statt Miete zahlen!

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/9550



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

