



## SMK Immo Treuhand GmbH

Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr Ansprechpartner:

**Felix Preyer-Bayer**

📞 +43 676/7494120

✉️ [felix.preyer-bayer@smkimmo.at](mailto:felix.preyer-bayer@smkimmo.at)



## SOFORT BEZIEHBARES WOHNHAUS in Bahnhofnähe!

Datum: 17. 02. 2026



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



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

### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9602
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mistelbach
<b>Ort:</b>	Laa an der Thaya
<b>Nähe:</b>	Bahnhof
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vertrag

### Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 259.000,00
-------------------	--------------

### Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 149,00 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------

### Beschreibung

In ruhiger Wohnlage der Thermenstadt Laa befindet sich dieses gepflegte und sofort beziehbare Wohnhaus, das ausreichend Platz für die Familie, Gäste und Homeoffice bietet.

Die Wohnfläche gliedert sich in einen großzügigen Vorräum, ein Wohnzimmer mit möblierter Küche und Essplatz, 2 Zimmer, Bad mit Dusche und Wanne und WC im vorderen Bereich und im hinteren Bereich in 3 weitere Zimmer, wobei sich eines davon perfekt auch als Küche nutzen lässt, und ebenso sind auch ein eigenes Bad mit Dusche und WC und ein uneinsehbarer Innenhof vorhanden.

Im sonnigen Garten gibt es viel Platz zum Austoben, eine gemütliche überdachte Terrasse und eine Werkstatt für Hobbybastler.

Top-Infrastruktur in der Stadt Laa, wobei S-Bahn, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeit, Ärzte usw. auch gut fußläufig erreichbar sind.



<b>Nutzfläche:</b>	ca. 160,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 609,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 25,00 m <sup>2</sup>

## Detaillisten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Stellplätze im Freien:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Nein
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	4.35
<b>fGEE Klasse:</b>	G
<b>Heizwärmebedarf:</b>	439 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	G

Für weitere Detaillisten, 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/9602



# 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)

SMK Immo Treuhand GmbH  
Suchen Mieten Kaufen  
Ihr Experte seit über 22 Jahren!  
Wir sind die Experten.  
[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!



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



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



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



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



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



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



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

