



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

Ihr Ansprechpartner:

Hermann Hahn

☎ +43 664/60771600

✉ hermann.hahn@smkimmo.at



Wohnhaus für Jung oder Alt mit Garten!

Datum: 12. 03. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9634
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Gmünd
Ort:	Heidenreichstein
Nähe:	Zentrum
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Notarerledigung

Kosten

Kaufpreis:	€ 229.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Beschreibung

Im derzeit verschneiten Heidenreichstein in Zentrumsnähe wartet Ihr Traum vom eigenen Zuhause!

Dieses charmante und neu adaptierte Ziegelhaus mit hervorragender Raumaufteilung auf zwei Ebenen bietet alles, was man sich für ein behagliches Wohnen wünscht.

Eine neuwertige Küche mit viel Raum für einen komfortablen Essplatz. Über die Wohnküche gelangt man zur Terrasse mit schönem Ausblick und in das gemütliche Wohnzimmer.

Im sehr hellen Obergeschoss liegen die 2 1/2 Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht. In der unteren Wohnebene befindet sich ein Duschbad. Beide Etagen sind mit einem WC ausgestattet.

Das geräumige Kellergeschoss kann von innen aber auch von außen durch ein doppelflügeliges Tor befahren werden.

Der große Garten lädt zum Spielen und Austoben mit Kindern, zum Entspannen oder Grillen ein! Für das Haus liegt ein



Wohnfläche:	ca. 105,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 178,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 725,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 60,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 8,00 m ²

Detaildaten

Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Heizung:	Erdwärme
Zentralheizung / Wärmepumpe:	Ja
Heizwärmebedarf:	100 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Baubescheid von 1955 auf und 1960 erhielt es die Benützungsbewilligung.

Adaptiert 2020 bis 2025 mit neuem Vollwärmeschutz und neuer Fassadengestaltung, Fenster, Eingangstür und Fußbodenheizung.

Die Fußböden wurden neu verfliesen oder mit geschmackvollen Böden erneuert.

ACHTUNG: Es wird vorweg ein günstigerer Verkaufspreis in der Höhe von € 229.000,- angeboten, damit der neue Besitzer seine eigene Idee und auf Eigenleistung die zukünftige Beheizung des Wohnhauses, wie Pellets, Luftwärmepumpe oder ev. Gas, entscheiden kann.

In nur ca. 8 Gehminuten vom Stadtzentrum und der altertümlichen Wasserburg entfernt besteht außerdem die Möglichkeit, die herrlichen Ausflugsziele durch das grüne und lebenswerte Waldviertel zu genießen!

Überzeugen Sie sich von meinem Angebot und vereinbaren Sie mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Hahn, Tel.: 0664/60771600, E-Mail: hermann.hahn@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/9634



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!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Hermann Hahn
0664 / 60 771 600

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Profitieren auch Sie von meinen jahrelangen Marktkennntnissen!
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
NÖ Mitte

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!







SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

