

**„Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl“ - Einzigartiges  
170 m2 Domizil nach Feng-Shui auf Waldviertler  
Vierkanthof im Grünen nahe Montessori-Schule  
Waidhofen/Thaya**



**Objektnummer: 142**

**Eine Immobilie von APA Die Bessermacher GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dietmar Schermann**

APA Die Bessermacher GmbH  
Schinnaglgasse 12/ 3/ R1  
1160 Wien

T +43 699 17216007



























**Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya**  
 Hauptplatz 1, 3830 Waidhofen an der Thaya  
 Tel: +43 (0) 2842303-0 | Fax: +43 (0) 2842303-99  
 e-Mail: stadtamt@waidhofen-thaya.gvt.at  
 Homepage: www.waidhofen-thaya.gvt.at

**Lageplan** Sachbearbeiter: Kristina Lechner  
 Datum: 4.5.2023 Maßstab im Original: 1:1.000

MINIWEB: Recherchieren Sie diese Darstellung nicht abwärts!  
 Hinweisliche Haftung für Inhalte: Austria, October 2021

**WAIDHOFEN**  
 AN DER THAYA

1 5 10 20  
 Meter

N

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige, geräumige nach Feng-Shui geplante und errichtete parifizierte Wohnung samt Grundstücken und Nebengebäuden in absoluter Ruhelage im Grünen nahe der 2-sprachigen Montessori-Schule in Waidhofen/Thaya. Die Übernahme der Wohnbauförderung von ca. € 19.000,-- ist möglich und im Kaufpreis nicht enthalten!!

### **Die Immobilie wird im Bieterverfahren angeboten.**

Dieses einmalige Angebot sprengt alle Konfessionen. Aus diesem Grund stammt die nachfolgende Beschreibung von der Gestalterin und Besitzerin dieser außergewöhnlichen Liegenschaft. Nehmen Sie sich 2 Minuten Zeit und lassen Sie das Gelesene auf sich wirken.

### **Der Ulmenhof –**

VERKAUFE meinen Lebensplatz zum Entfalten und genießen.

Eine wunderschöne Wohnung in einem Vierkanthof mit großem Garten und viel Ruhe - Einzellage am Stadtrand

Als ich das erste Mal 2006 das Tor zum "Ulmenhof" geöffnet habe, hat mein Herz einen Sprung gemacht beim Blick in den grünen großen Innenhof. Die über 300 Jahre alte Ulme wacht über diesen Platz und bietet immer, egal wie heiß es ist, einen kühlen Ort zum Abschalten und Genießen. Hier durfte ich erleben, was es bedeutet alles an wunderbaren Gemüsen anzubauen und zu ernten. Hier habe ich mit großer Liebe den Wohnraum gestaltet und ich freue mich auf die Menschen, die jetzt diesen Platz neu beleben möchten.

Der wunderschöne Vierkanthof, in dem diese künstlerisch kreative Wohnung 2006 auf 2007 ausgebaut wurde, liegt am höchsten Punkt der Stadt Waidhofen an der Thaya im Waldviertel. Die Lage ist einzigartig ruhig und geschützt, mit Blick auf Waidhofen und einem dazugehörigen Grundstück von cirka 1790 Quadratmeter.

Verkauft wird die Wohnung im Dachgeschoß, die auch noch eine 30 Quadratmeter überdachte Terrasse in den Innenhof hat, die Hälfte des Hofes, des Stadel - der auch neu gedeckt ist, ein Viertel vom Garten und Ackerbereich.

Die Wohnung hat den Eingang im Innenhof und die Gartenflächen sind mit den Nachbarn, die im unteren Teil des Hofes leben, klar aufgeteilt. Alle Bereiche sind parifiziert und es gibt genug Raum für Intimität und die eigenen Gartenbereiche.

Diese Wohnung bietet 2 WC´s und Bäder und die große Wohnküche macht einfach nur Freude. Der große Garten bietet Raum für den eigenen Gemüseanbau und es ist traumhaft geschützt für Kinder und Tiere. Wer die Stille sucht, wird diesen Platz lieben.

Es gibt keinen Einblick von Nachbarn und für kreative Gestaltung gibt es sehr viel Raum und Platz. Es gibt vom Büro auch direkt eine zweite, nicht überdachte kleine Terasse und Stiege in den Gemüsegarten. Da dieser Platz als Gemeinschaftsprojekt geplant wurde, ist es natürlich wichtig über die Details, die alle schriftlich geregelt sind, persönlich und auch mit den Nachbarn zu sprechen.

Der gesamte Wohnbereich ist nach Feng-Shui geplant und gebaut.

### **Besonderes**

Der gesamte Wohnbereich ist mit Lehmputz verputzt und das Wohnklima ist einzigartig. Die Wohnung entspricht den aktuellen Bauvorschriften der Energieausweis ist vorhanden und das größte Geschenk ist die Dämmung und die Wärme im Winter, die Wohnung ist einfach kuschelig warm und der Holzofen ist ein absoluter Blickfang und ein Geschenk an natürlicher Wärme. Es gibt in der großen Wohnküche auch noch ein Hochbett für Gäste und gemütliche Momente und je nach Wunsch kann die Wohnung möbliert übernommen werden, da viele Objekte und Regale sehr kreativ der Wohnung angepasst wurden. Es gibt weiters noch eine kleine „Speis“ für Lebensmittelvorräte und einen Abstellraum. Im Hof gibt es einen wunderbaren Erdkeller für Lebensmittel und Getränke. Es wird derzeit mit Holz in halben Meter Stücken über eine Holzvergaserheizung im Winter geheizt und es gibt eine Solaranlage. Der Steinofen in der Wohnküche schenkt mit wenig Holz eine traumhafte Wärme. Alle Böden, die mit Fliesen ausgelegt sind (WC, Bad, Vorzimmer und Küche) haben eine Fußbodenheizung. Weiters gibt es in jedem Raum Heizkörper und da es von unten warm ist, ist die Wohnung im Winter besonders warm und braucht wenig geheizt werden. An diesem Platz wurde seit 2007 regelmäßig das Agnihotra Feuer gemacht und ruft nach Menschen, die Lust haben zu gestalten und zu pflegen.

Ich freue mich auf die Menschen, die hier mindestens genauso glücklich werden, wie ich es bin und war!

Daniela An Aibja

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap