

## Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten



**Objektnummer: 5498/334**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya-Land
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 9,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 43,60
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Erik Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha Firnbergstrasse 7/3  
1100 Wien

T-  
Ge  
Ve



HOFBAUER  
& PARTNER  
IMMOBILIEN



HOFBAUER  
& PARTNER



HOFBAUER  
& PARTNER









HOFBAUER  
& PARTNER  
ARCHITECTEN



HOFBAUER  
& PARTNER  
ARCHITECTEN





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise wurde im Jahr 2021 errichtet und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> mit einem Nebengebäude von ca 81m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit 942 m<sup>2</sup> Fläche. Die Raumhöhe beträgt angenehme 2,60 m und Sie genießen die Vorzüge einer kontrollierten Wohnraumlüftung sowie einer 6,2 kWp PV-Anlage am Dach.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter zB ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, 2 Badezimmer und 2 separate WCs für zusätzlichen Komfort. Ein Wäscheschacht im Erdgeschoss verbunden mit dem Obergeschoss erleichtert den Alltag.

Genießen Sie die sonnigen Tage auf der großzügigen Terrasse (48,75 m<sup>2</sup>) oder dem Balkon (30,48 m<sup>2</sup>) und nutzen Sie das Nebengebäude in Ziegelbauweise mit einem Party-Stüberl mit 24,23 m<sup>2</sup> verbunden mit der Doppelgarage mit 42,77 m<sup>2</sup> und Technikraum mit 13,84 m<sup>2</sup>. Ein Brunnen auf dem Grundstück sorgt zusätzlich für die Wasserversorgung.

Das Heizsystem ist umweltfreundlich mittels Erdwärmepumpe (+ Wärmespeicher), somit wird das gesamte Haus zentral mittels Fußbodenheizung geheizt. Die Fenster und Balkon/Terrassentüren sind mit 3-fach Verglasung und Insektenschutz ausgestattet, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Die Lage der Immobilie nahe Waidhofen an der Thaya bietet Ihnen ein idyllisches Wohnumfeld inmitten der Natur. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre, während Sie dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt haben. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 649.000,00

Betriebskosten/Monat: € 60,74

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter **+43 (0) 664 23 32 280** oder **e.hofbauer@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.