

## **Pure Idylle / altes Bauernhaus mit uneinsichtigem Innenhof und Pool**



**Objektnummer: 6831**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya-Land
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	523,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148





















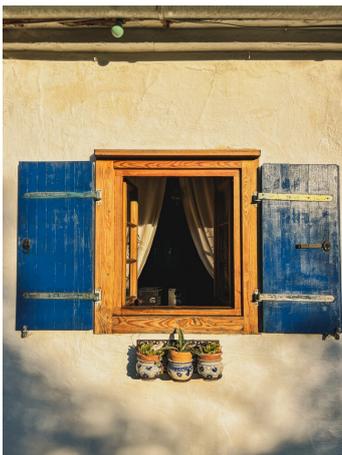
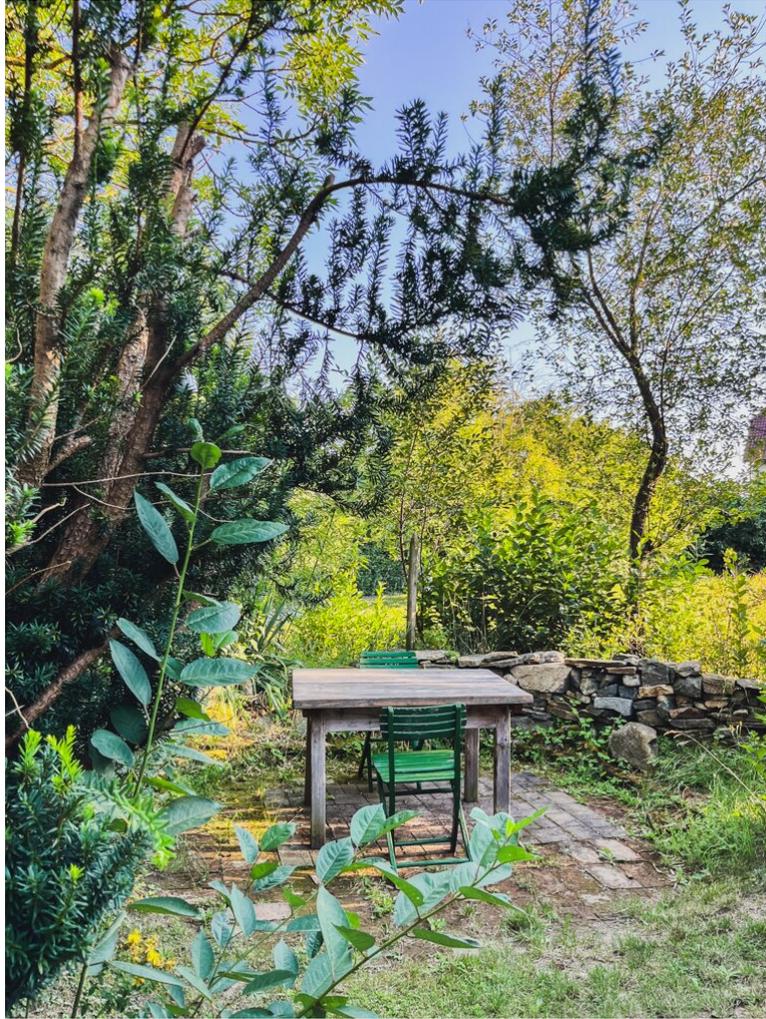


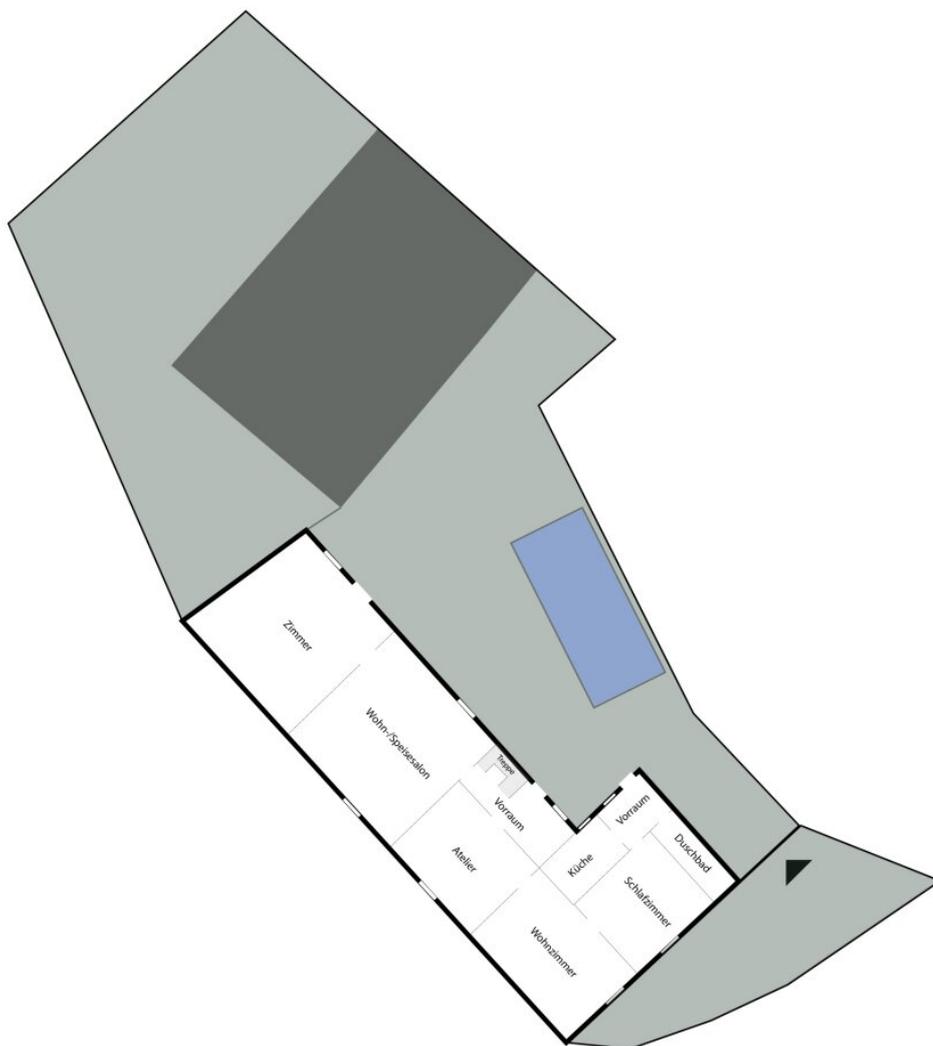


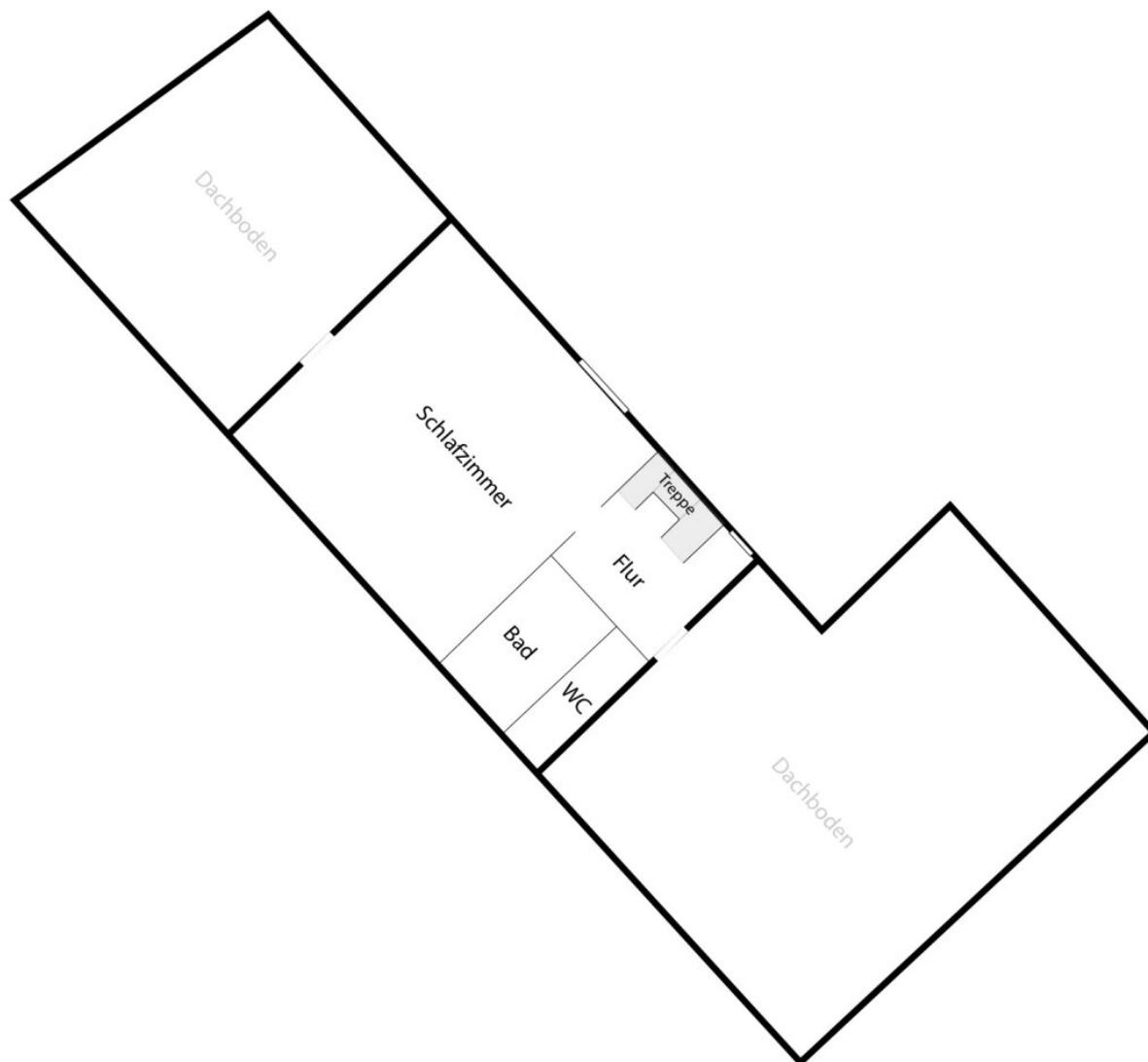












## Objektbeschreibung

### /// Ruhepol: Charmantes Bauernhaus mit stilvoller Einrichtung

Verkauft wird ein altes Bauernhaus im Bezirk Waidhofen an der Thalia, Waldviertel. Es ist eine idyllische Oase, die modernen Wohnkomfort mit traditionellem Charme vereint.

#### / Lage

Das Bauernhaus befindet sich in [Waidhofen an der Thaya - Land](#), eingebettet in die sanften Hügel des Waldviertels. Diese Region ist bekannt für ihre unberührte Natur, die reiche Kultur und die herzliche Gastfreundschaft. Die ruhige Lage im Ortskern bietet Ihnen sowohl Privatsphäre als auch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

#### / Innenbereich

Das Innere des Hauses besticht durch seinen rustikalen Charme und die vielen liebevollen Details. Diverse Holzbalken - teilweise original erhalten, hochwertige Materialien und eine stilvolle Einrichtung schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Räume werden durch dickes Mauerwerk angenehm temperiert und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, welche flexibel genutzt und gestaltet werden können. Aktuell verfügt das Haus über drei Hauseingänge. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Vorräume, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, sowie weiterführend das Wohnzimmer, Atelier/Esszimmer ( mit hellblauem Kachelherd), ein Wohn-/Speisesalon, sowie ein weiteres Zimmer, welches aktuell als Lager genutzt wird.

Ein offener Stiegenbereich führt in den Gästebereich im OG, welcher im teils ausgebauten Dach geschaffen wurde. Dieser verfügt über Vorraum, Wohn-/Schlafzimmer, Duschbad und extra WC.

Das Nebengebäude - die große Scheune - ( ca. 126 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz als Lager für benötigte Geräte/ Maschinen, Fahrräder, Holz etc. Eine schöne und vor allem kühle Atmosphäre schafft der Weinkeller mit Gewölbe nebst der Scheune als Vorratskeller oder

ganzjährige Speisekammer.

### **/ Grundstück und Garten**

Das großzügige Eckgrundstück ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung im uneinsichtigen Innenhof. Der idyllische Garten lädt mit seinen vielen lauschigen Plätzen zum Verweilen ein.

### **/ Besondere Highlights**

Das Haus verfügt über eine Gasetagenheizung, welche über Erdgas gespeist wird, sowie über drei Öfen, als auch einen gut instand gesetzten Kachelofen im Atelier. Darüber hinaus gibt es einen Brunnen, sowie einen Pizza-/Brotbackofen in Eigenbau hinter der Scheune.

Das Haus wird samt Innenausstattung verkauft.

### **/ Fazit**

Dieses liebevolle Bauernhaus im Waldviertel ist ein Ort der Ruhe und Lebensfreude. Hier finden Sie eine Oase der Entspannung und Inspiration.

Durch die höhere Lage des Grundstücks war diese Liegenschaft nicht von den Hochwassern in den Jahren 2002 und 2024 betroffen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Polizei <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.