

**Grundsolides Hausgemäuer- mit viel Raum- doch gar nicht teuer!**



**Objektnummer: 714**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1500
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,20 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	13,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 287,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,66
<b>Kaufpreis:</b>	130.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	122,28 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bei Begründung eines Hauptwohnsitzes kann die Grundbucheintragungsgebühr vermieden werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











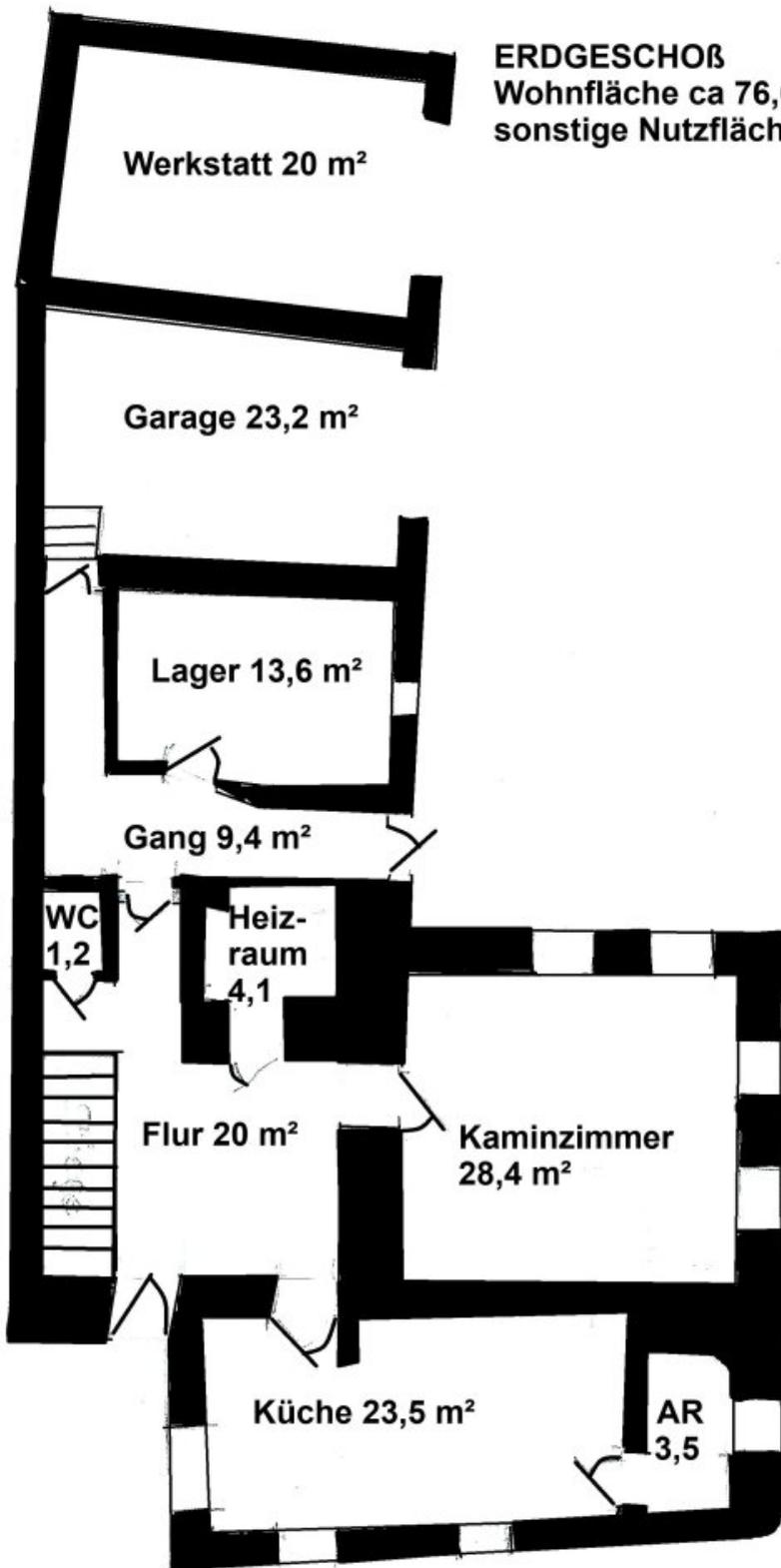












**ERDGESCHOß**

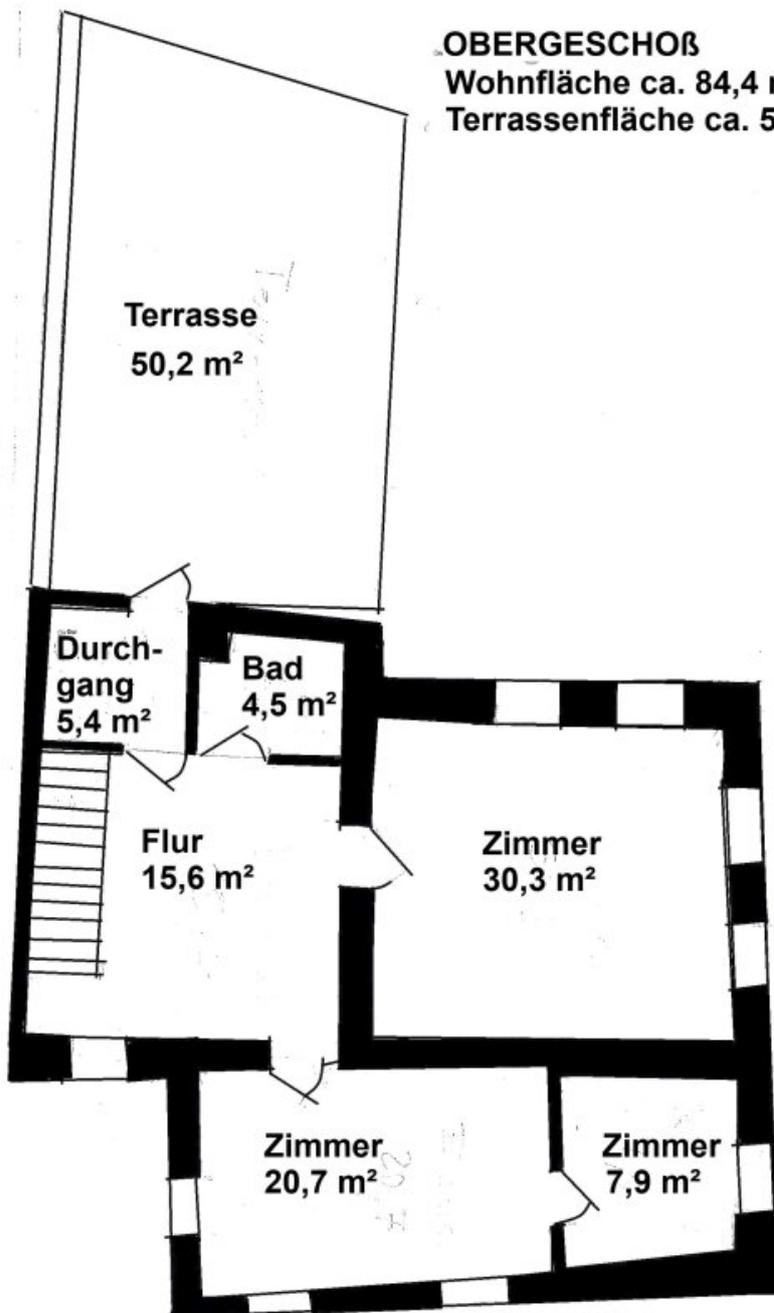
Wohnfläche ca 76,6 m<sup>2</sup>

sonstige Nutzfläche ca 66,2 m<sup>2</sup>

**OBERGESCHOß**

Wohnfläche ca. 84,4 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca. 50,2m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese Gelegenheit! Nennen Sie dieses Haus mit dicken Mauern, weiten Räumen, zweckmäßigem Stau- und Lagerraum als künftiges Domizil in der schmucken Waldviertler Bezirkshauptstadt ihr Eigen. Der individuelle Charakter dieses Heims wird Sie begeistern. Ja, die Türen sind entsprechend dem mittelalterlichen Flair des Hauses niedrig, aber umso großzügiger die Flächen. Durch den ausladenden Flur gelangen Sie in die stilvoll eingerichtete Wohnküche mit anschließender Speis und in das saalartige Wohnzimmer mit offenem Kamin. Auch befinden sich ein WC und der Heizraum sowie ein Lagerraum im Erdgeschoß. In einem gesonderten Vorraum kann man eine Klappe mit Stiege zum Gewölbekeller samt Weindepot öffnen

Anschließend und direkt begehbar vom Haupthaus gibt es eine große Garage und daneben einen weiteren vollwertigen Lagerraum

Im Obergeschoß gibt es drei Zimmer, teils mit Parkettböden ausgestattet und das Bad. Weiters hat man Zugang auf das begehbare Flachdach des Zubaus mit Blick ins Grüne. Neben der Tür ist ein WC bereits installiert, wo man noch Trennwände in Leichtbauweise aufstellen könnte.

Durch die geschlossene Bauweise und die Lage des Hauses an der Grundstücksgrenze bietet der Garten erhebliches Gestaltungspotential. Dieser liegt zu einem kleinen Teil im Gebiet seltener Hochwässer, was für den verbauten Bereich nicht gilt. Selbst bei den erheblichen Niederschlägen im Sommer 2024 war diese Liegenschaft nicht betroffen.

Aufgrund des Alters des Hauses sind die Räume nicht rechtwinkelig. Die beiliegenden von uns erstellten Pläne sind daher nicht exakt winkeltreu und die Quadratmeteranzahlen nicht zentimetergenau. Aber vergewissern Sie sich selbst vom Flair dieses besonderen Hauses mit unendlich Raum für Ihre Schätze. Rufen Sie dazu +43 676 340 1449

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap