

## **Refugium für Freizeitler und Bastler**



**Objektnummer: 7071**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3823 Weikertschlag an der Thaya |
| <b>Baujahr:</b>          | 1950                            |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed        |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 100,00 m²                       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 153,00 m²                       |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Garten:</b>           | 566,00 m²                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 55.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

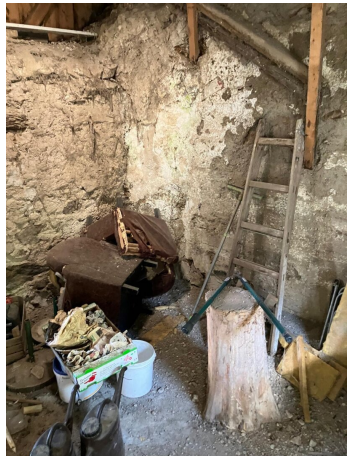
IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

















# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG

**Refugium für Freizeitler und Bastler**

**Kleines Haus ungefähr 100 qm Wohnfläche;**

**4 Zimmer plus Bad, Küche, Abstellraum und Erdkeller . Keine Heizung! Kamine vorhanden, Strom und Internet vorhanden .**

**Romantische Lage im nördlichen Waldviertel mit Potential!**

**Die vorhandene Gartenfläche besteht aus 2 kleinen Vorgärten mit jeweils ca. 20m<sup>2</sup> und zusätzlich einem steilem nördlich des Hauses befindlichen Hang, der stark begrünt viel Schutz bietet. Der Innenhof hat ca. 40m<sup>2</sup>.**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der malerischen Gemeinde Weikertschlag an der Thaya! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem Kaufpreis von nur 70.000 € und einer großzügigen Fläche von 100 m<sup>2</sup> ist dieses renovierungsbedürftige Objekt eine ideale Investition für kreative Köpfe und Handwerker.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Die großzügigen Raumaufteilungen ermöglichen Ihnen eine flexible Gestaltung, die perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne genießen, mit Freunden grillen oder die Kinder beim Spielen im Freien beobachten. Der Garten bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch die Möglichkeit, Ihre eigenen grünen Oasen zu schaffen – sei es durch Blumenbeete, Gemüsegärten oder einfach einen schönen Platz zum Entspannen.

Die Verkehrsanbindung ist dank der Busverbindung in der Nähe sehr gut. So sind Sie nicht nur in der Gemeinde, sondern auch in den umliegenden Städten schnell und unkompliziert unterwegs. Genießen Sie die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens, während Sie dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu einer Bäckerei. Frische Brötchen am Morgen oder ein Stück Kuchen am Nachmittag – hier haben Sie alles, was das Herz begehrt, direkt vor der Tür.



Sehen Sie dieses Einfamilienhaus nicht nur als Renovierungsprojekt, sondern als Chance, ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr ganz persönliches Traumhaus.

Zögern Sie nicht länger! Diese Immobilie in Weikertschlag an der Thaya wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, begeistern!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <9.500m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <6.500m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap