

**Schloßartige Villa: 9 Zimmer, Garten, Garage - Ihr neues  
Zuhause für 277.000 €!**



**Objektnummer: 2533/6746**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friembergerweg 3
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2263 Waidendorf
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	385,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	894,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 297,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,65
Kaufpreis:	277.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

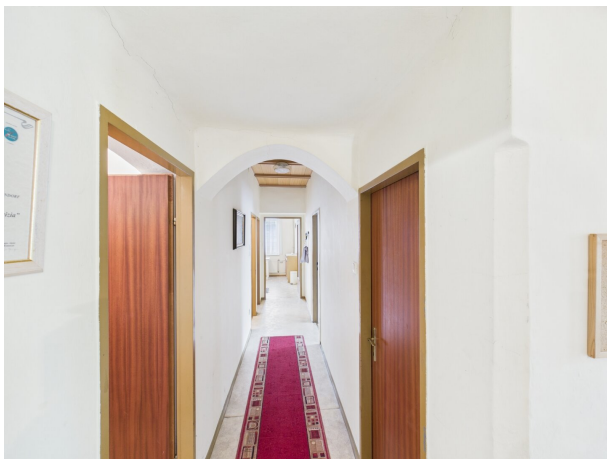


**Mag. Thilo Börner**

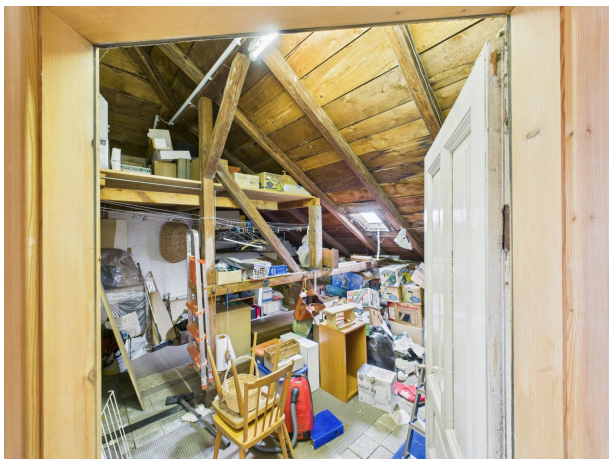
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39

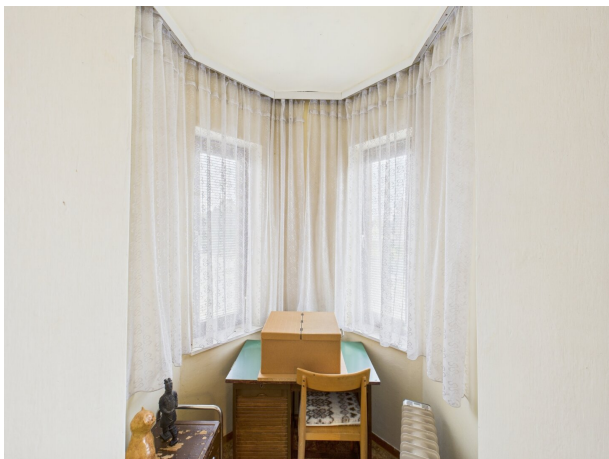
















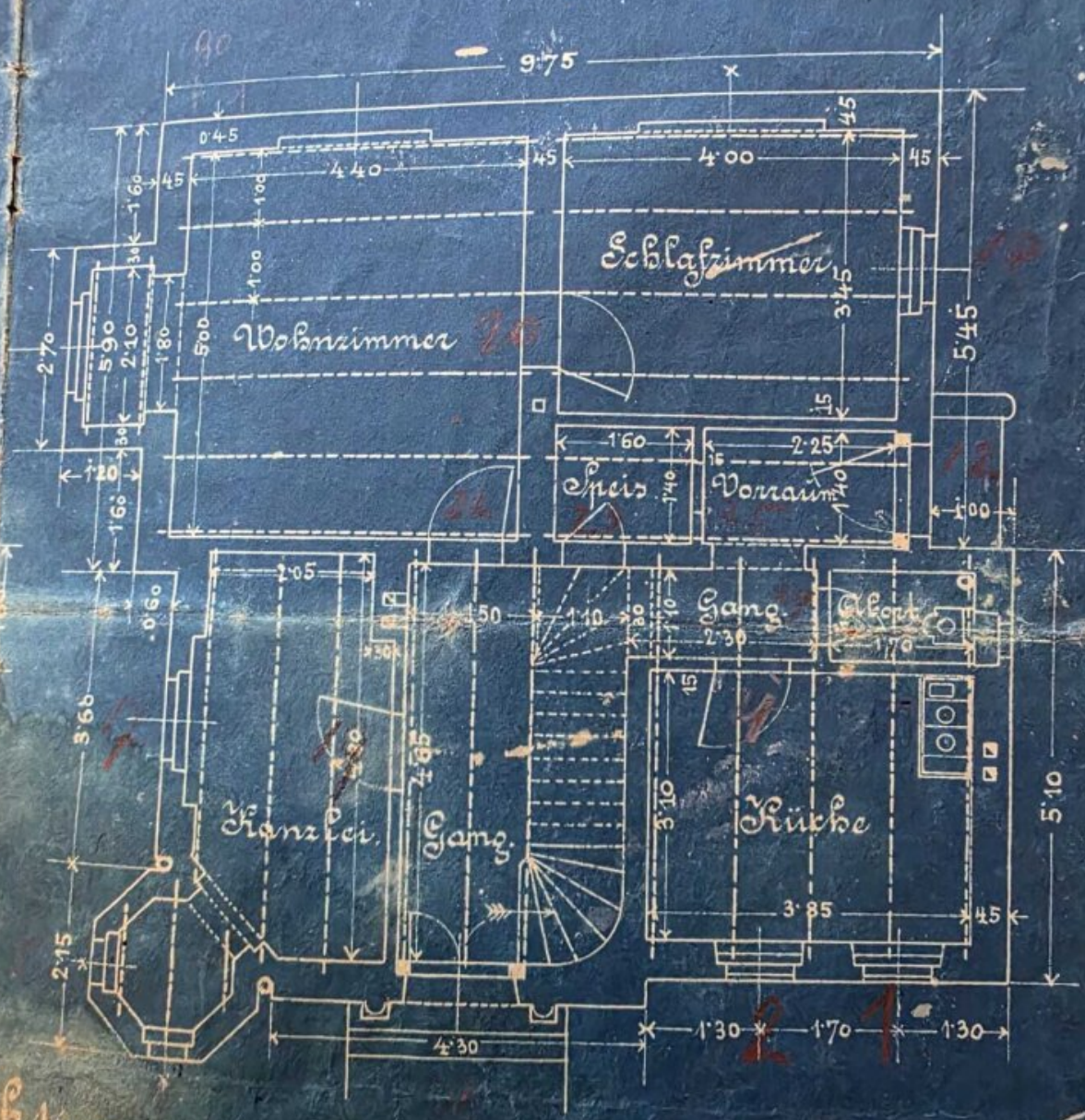








# Erdgeschoss.



Tab 1/100.

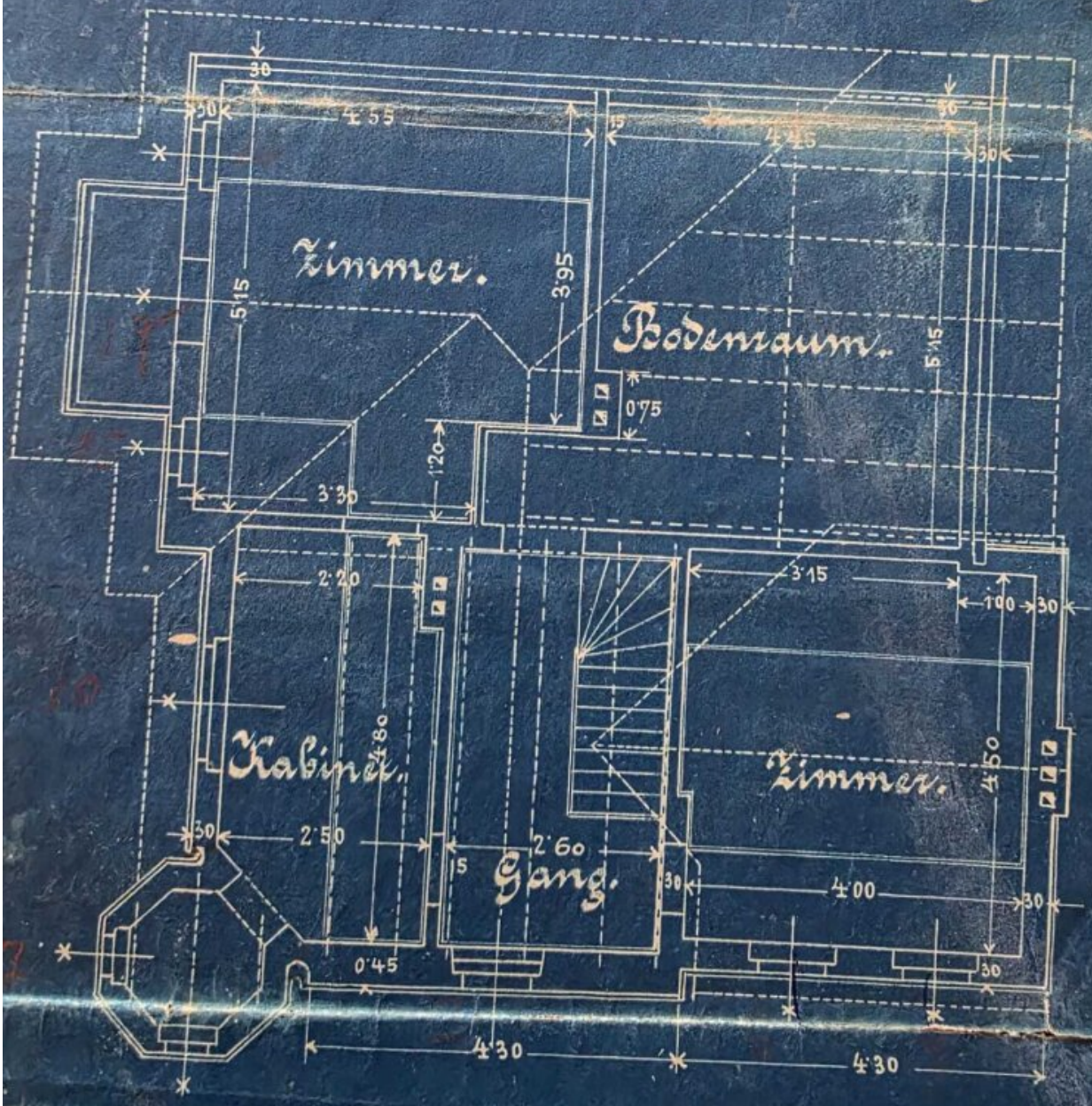
8 9 10 11 m.

— Gezeichnet und entworfen: —

— Als Bauerber und Bauleiter: —

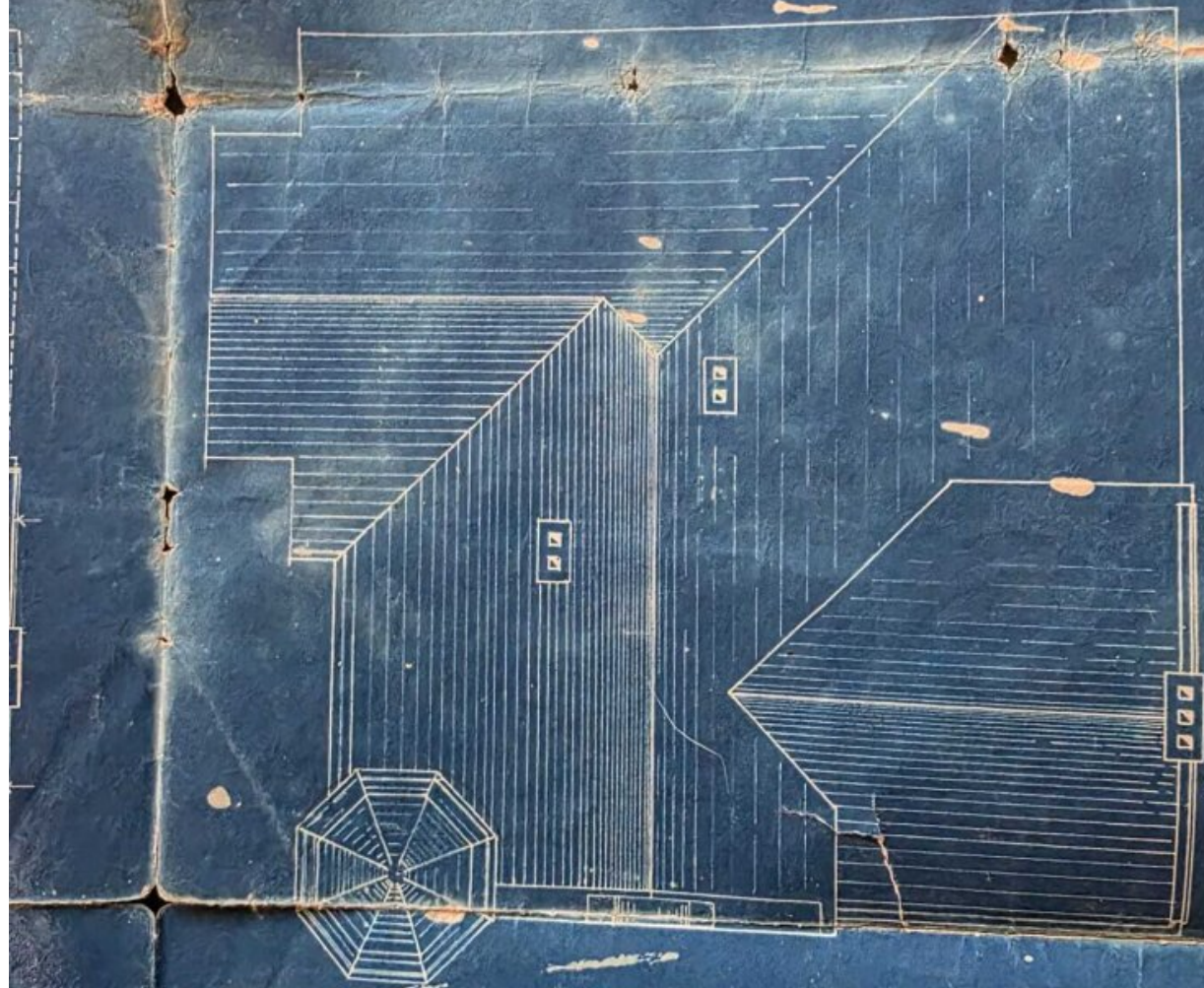
*Maximilian  
Modritschmayer*

zur Erbauung eines Wohngebäude  
— Wohlgeborenen Fam  
Dachgeschoss. — Gemein



Fundament

gebäude des f. Villa Weidengrund: | für  
Familie Mödritsch in der  
Gemeinde Weidendorf. Draufsicht.



Erdegeschoss.



# BAUUNTERNEHMUNG

Ferdinand **BAUER** Ges.m.b.H.

2245 VELM-GÖTZENDORF

Wärmedämmsysteme für Innen und Außen,  
sämtl. Innen- (Maschinen-) und Außenputze,  
Thermoputze und sämtl. Erdaushubarbeiten,  
Swimming pools

WINTERZEILE 68 - TELEFON 02538/347

Herrn  
Rudolf M O S E R

Frimbergerweg 3  
2263 Waidendorf

4 05 1987

## K O S T E N V O R A N S C H L A G

Bert.: Decke über Nebengebäude

1) Einfahrt			
7,50 x 5,40 = 40,50 m <sup>2</sup>	220,--	S	8.910,--
2) Werkzeugkammer			
4,30 x 4,30 = 18,50 m <sup>2</sup>	195,--	S	3.608,--
3) Stall			
3,30 x 4,80 = 16 m <sup>2</sup>	185,--	S	2.960,--
Zufuhr		S	1.800,--
Material: Eisen, Zement u. Schotter		S	12.000,--
Arbeit ca.		S	25.000,--
			S 54.278,--
	+ 20% MWST	S	10.855,60
		S	65.133,60
			=====

Alle Arbeiten verstehen sich nach den derzeit geltenden  
Löhnen und Preisen inkl. Material, Gerüst, Zu und Abfuhr.  
Strom und Wasser wird bauseits beigelegt.

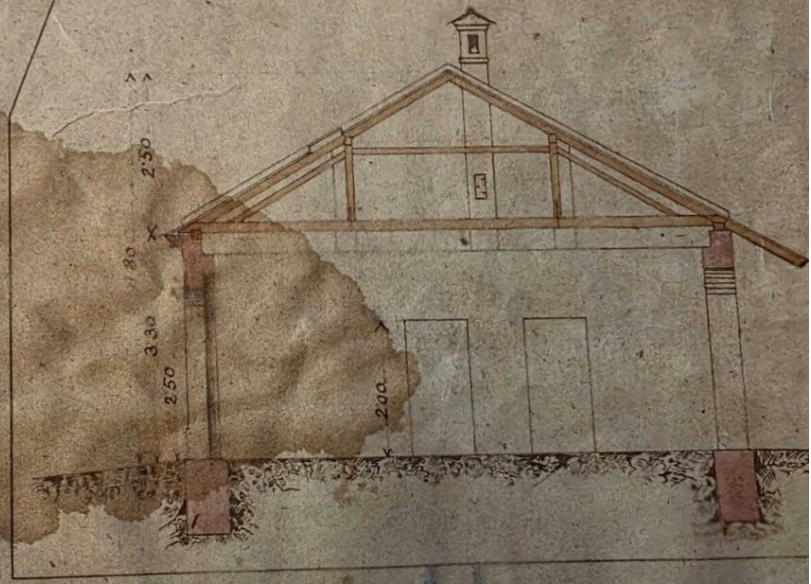
Hochachtungsvoll  
Baunternehmung  
**Ferdinand Bauer**  
Gesellschaft m.b.H.  
Winterzeile 68  
2245 Velm - Götzendorf  
Tel. 02538/347

*Als Bauleiter u. Bauführer.*

**SEBASTIAN MÖDRITSCH**  
Maurermeister  
in Waidendorf  
bei Dürkrut a. d. Nordbahn, N. O.

*Sebastian  
Mödritsch  
m. t.*

Schnitt a-b.







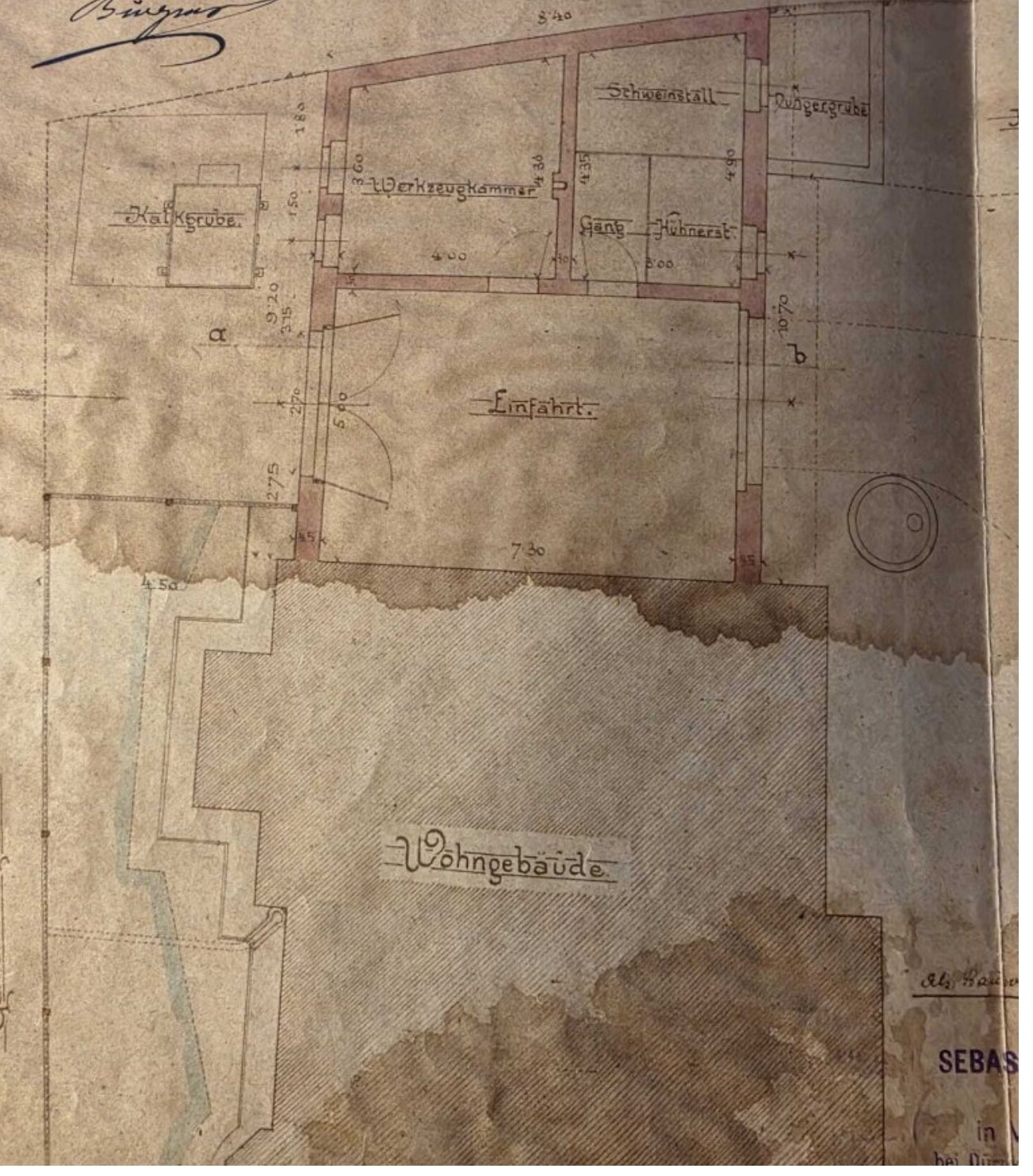
über den Zubau eines Nebenbaues zum Wohn-  
Vornahme der Einfriedung des Hofes

Bau

Hamburger  
Büro

Grundriss.

An einer Her

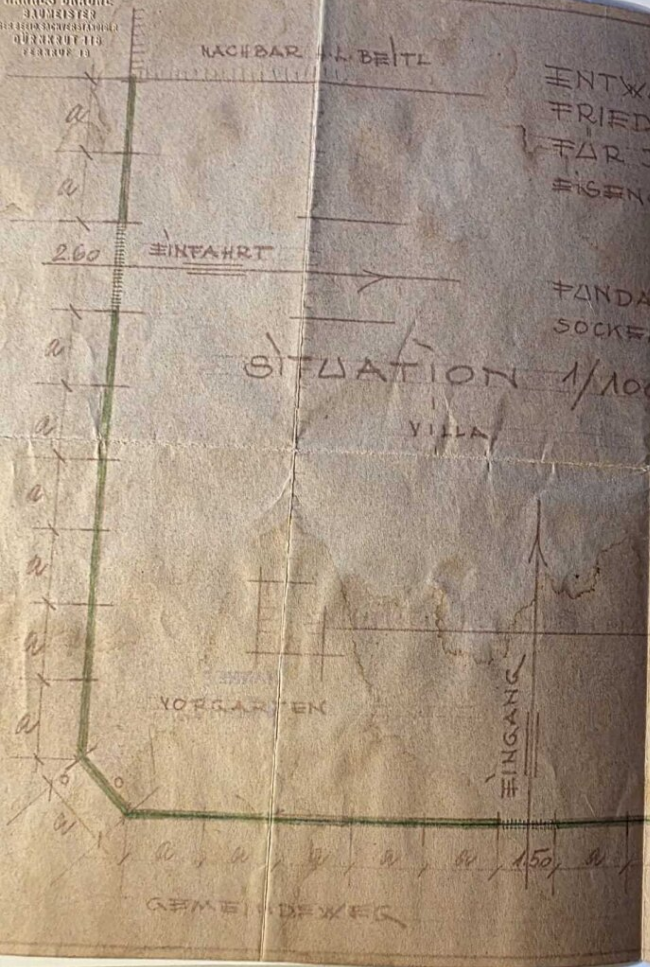


Gemeinde Grund

Wohngebäude

SEBAS

in  
bei Dü



ENTWURF ZU EINER VORGARTENEIN-  
FRIEDUNG DER VILLA WALDENBORG  
FÜR DIREKTOR RUDOLF MOSER STRASSHOFF.

EISENGITTER VORHANDEN: 10 FELDER JE 2 m <sup>7/8</sup>  
1 TÜR 150 cm <sup>8/8</sup>  
1 TOR 2,60 m <sup>8/8</sup>

FUNDAMENT IN BETON 30/60 cm  
SOCKEL BETON GESPITZT 20/40 cm

SITUATION 1/100 a = 2,00 m

VILLA

DÜRNRUT AM 14. OKT. 37

ARCHITECT  
HANNES BRAUNE  
BAUMEISTER  
DÜRNRUT a./d. Nordbahn

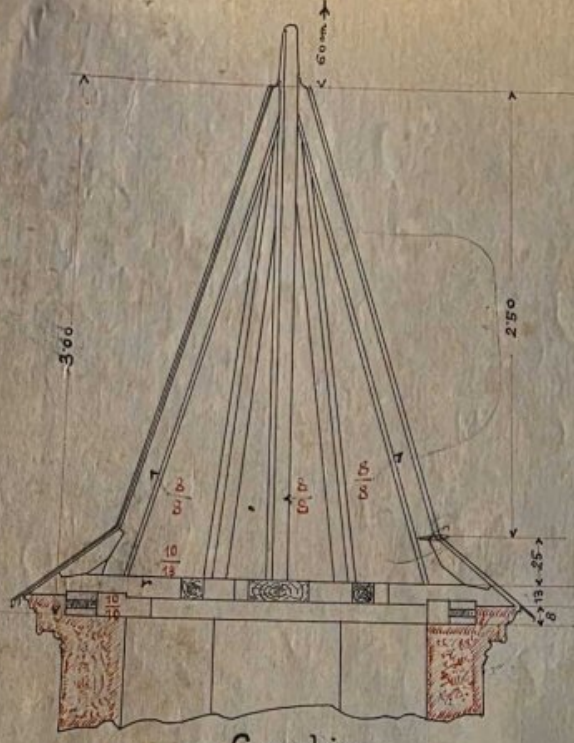
Turmgerüste.

SEBASTIAN MÖDRITSCH  
Maurermeister  
in Waidendorf  
bei Dürnkrut a. d. Nordbahn, K. K.

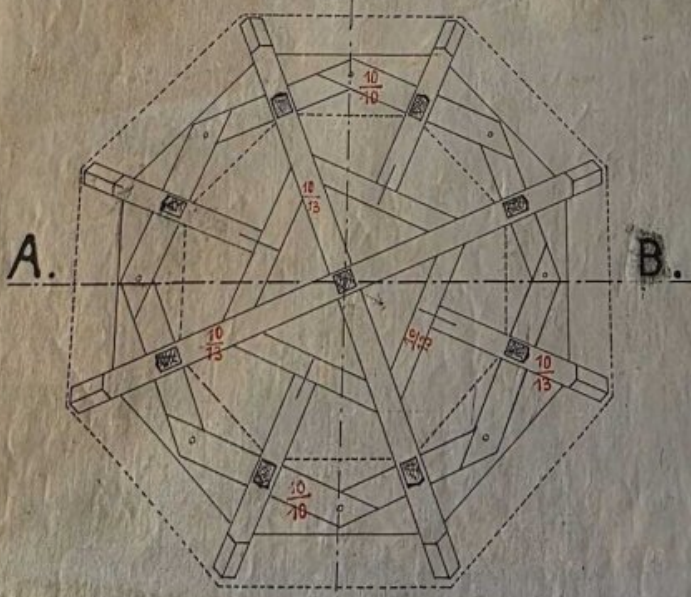
Waidendorf am 28/10/04

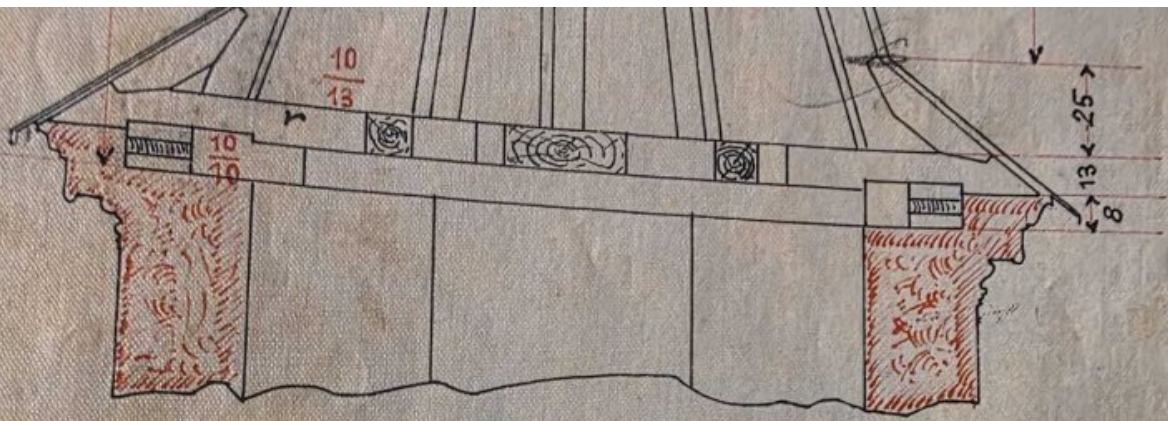
1/25.  
Schnitt  
A-B.

Sebastian  
Mödritsch  
1904

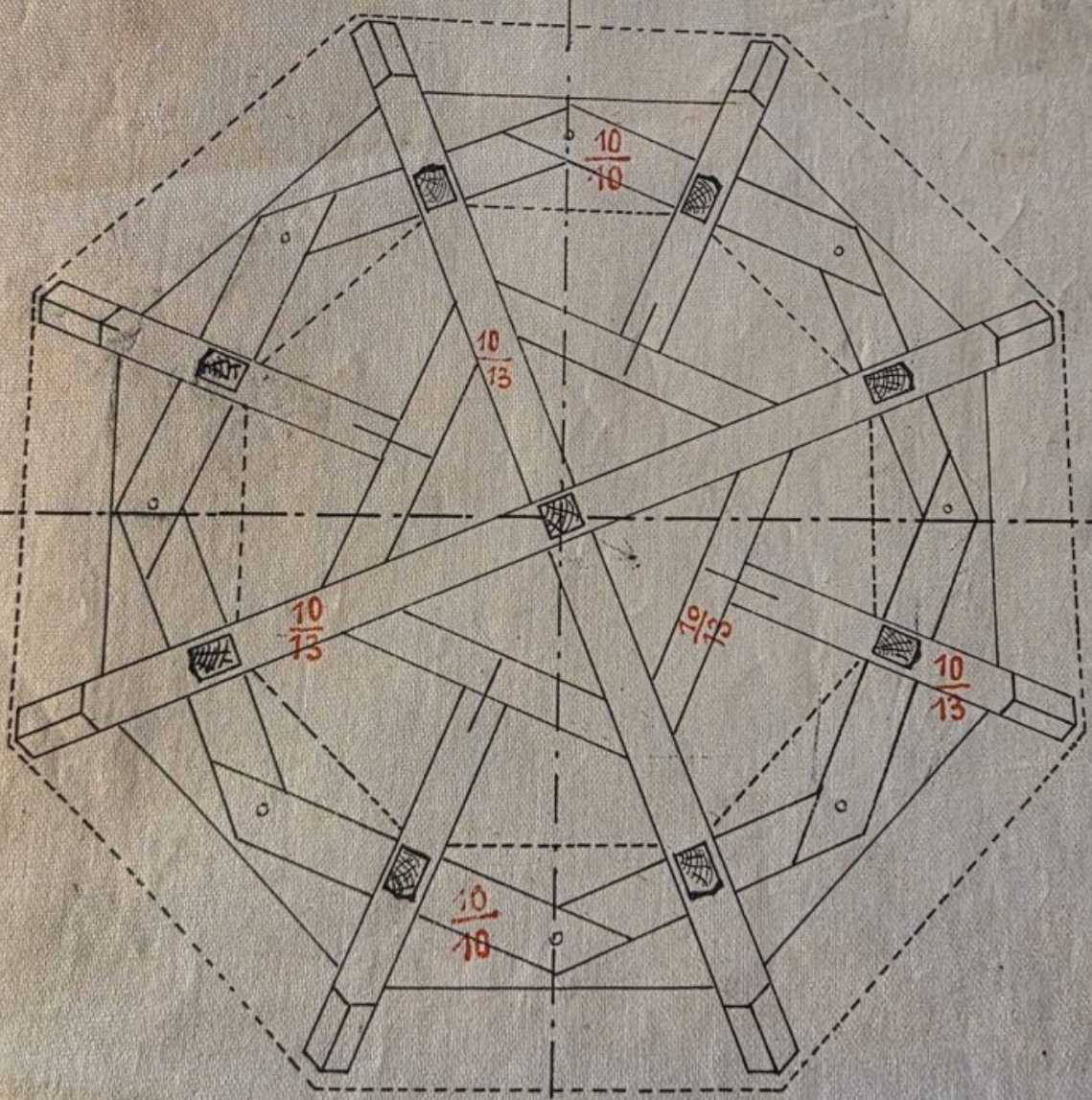


Grundriss.





Grundriss.



B.

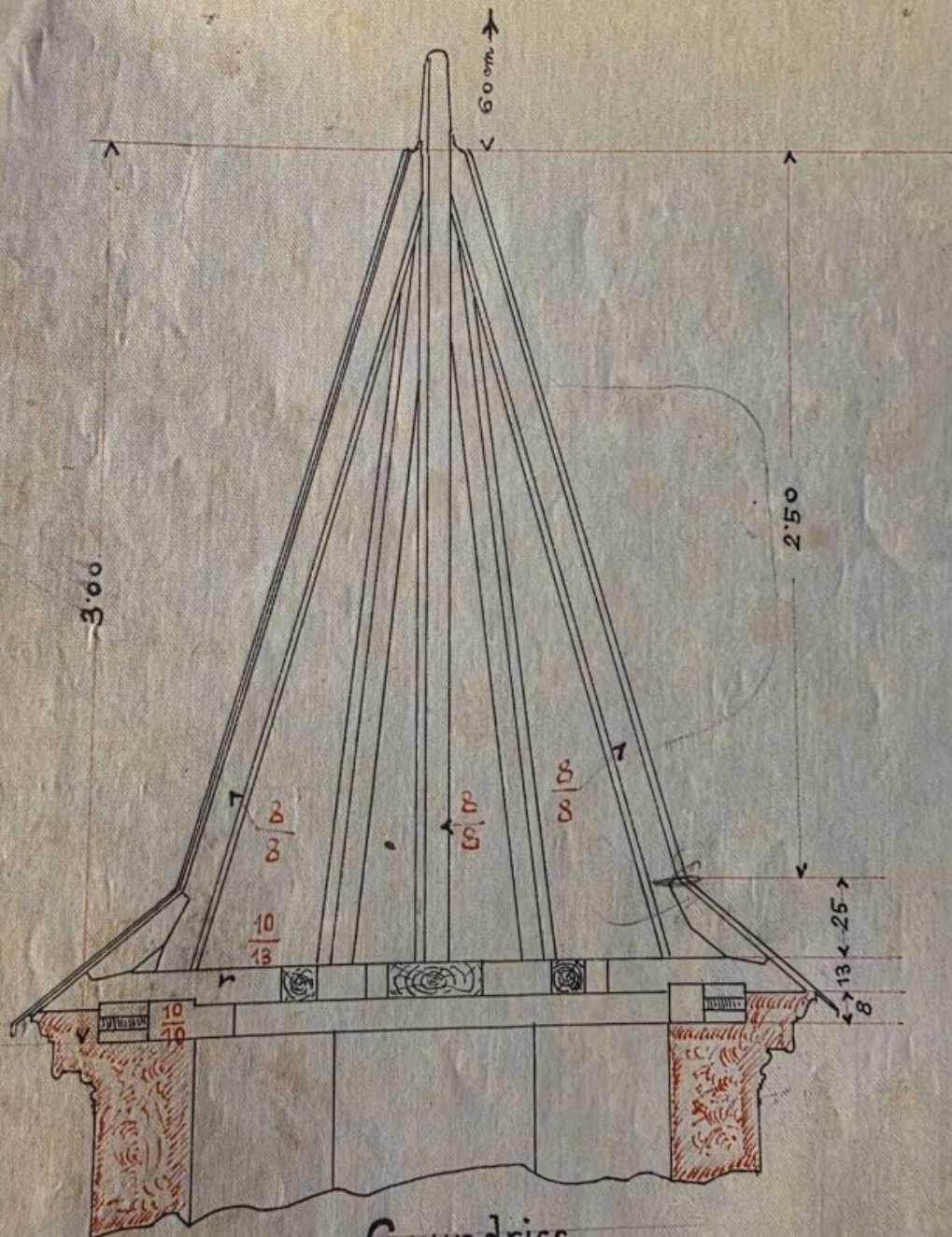
Maurermeister  
in WAIDENDORF  
bei Dürnkrot a. d. Nordbahn, K. U.

Waidendorf am 23. 18 0

*Joseph  
Möritsch*

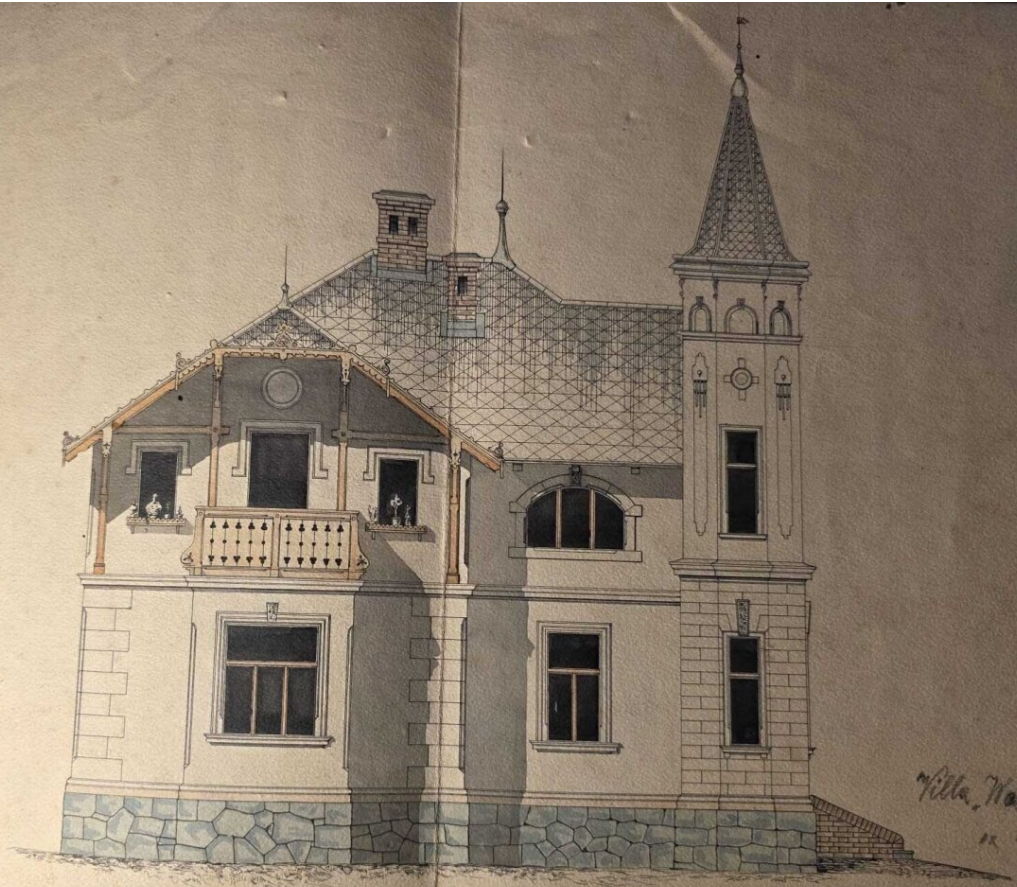
1/25.

Schnitt  
A - B.



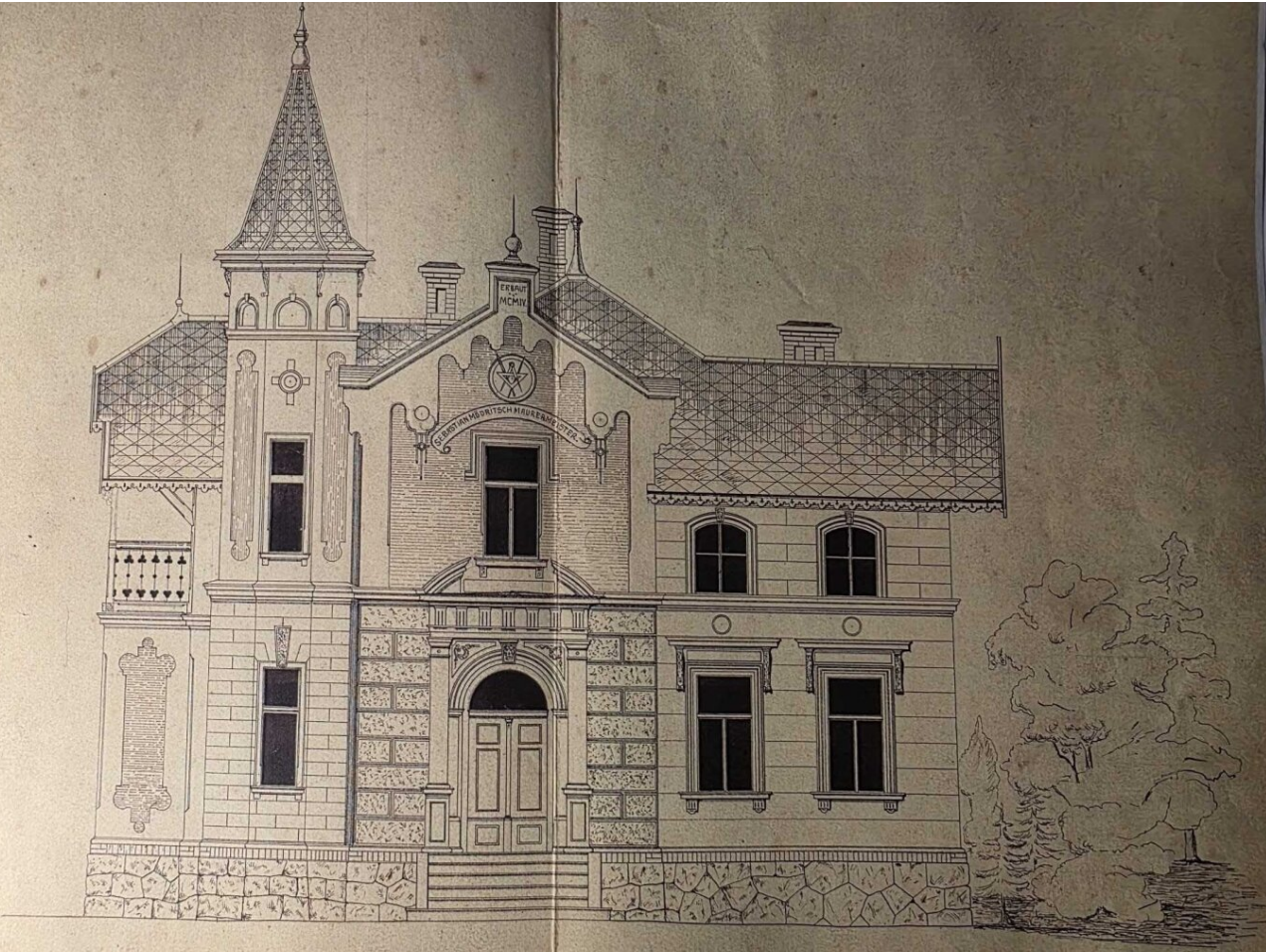
Grundriss.





Villa, Weidenburg  
11 1904.

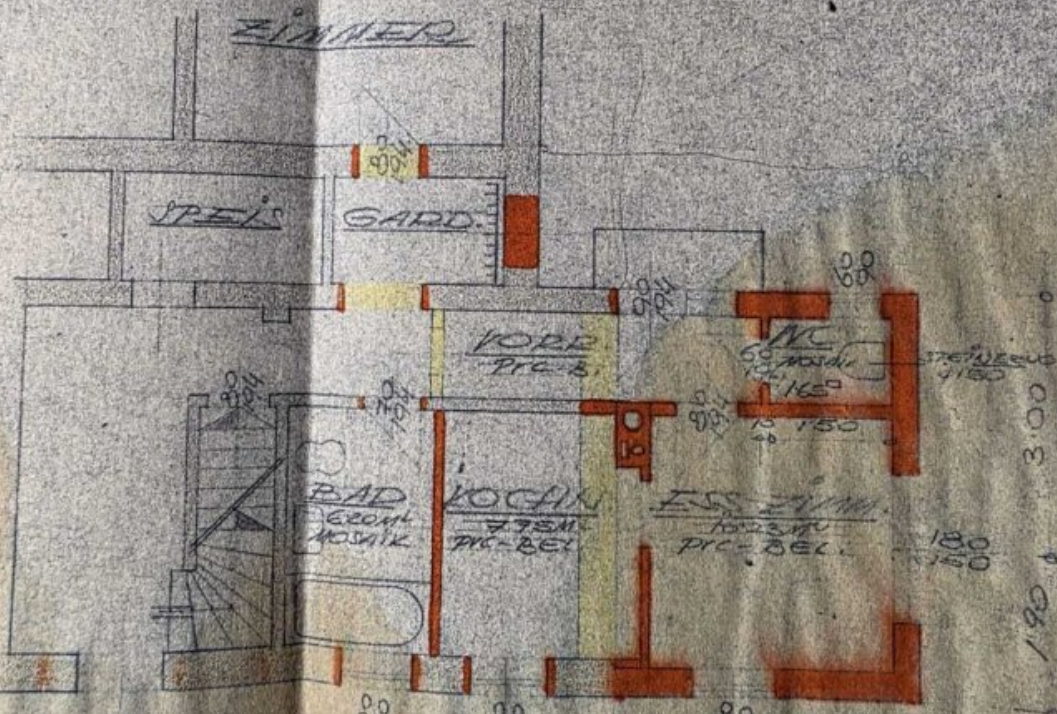
Entworfen & gezeichnet  
J. H. D. S. S.



*Architect's signature*

1/10/100 331-51

ERDGESCHOSS  
M. 1100



150 170 2 65 230  
 1500 200 10 250 10 330 6030  
 8/5

300 190 310 300 10 130  
 190 310 300 10 130  
 190 310 300 10 130

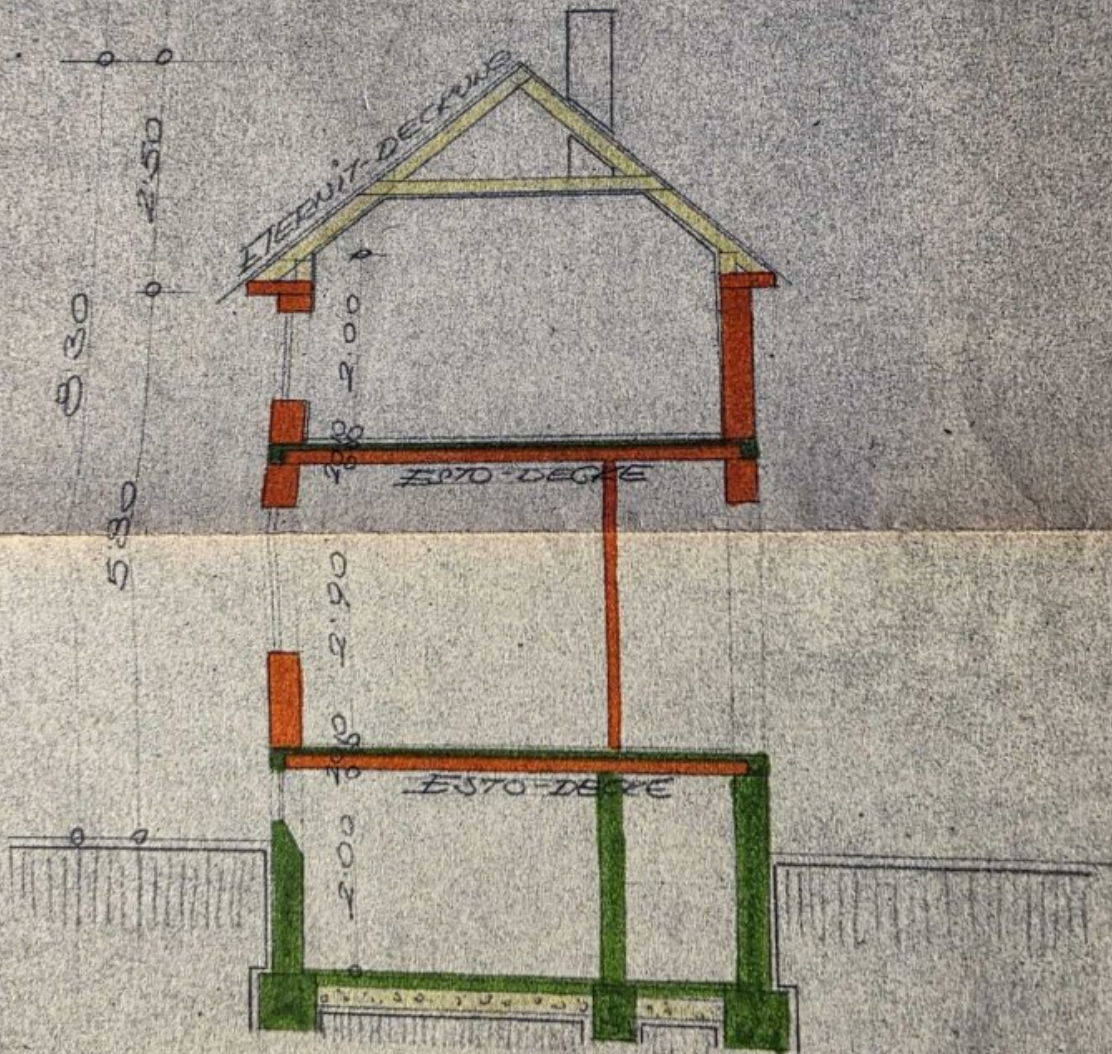
300

STRASSENANSICHT  
M. 11/100



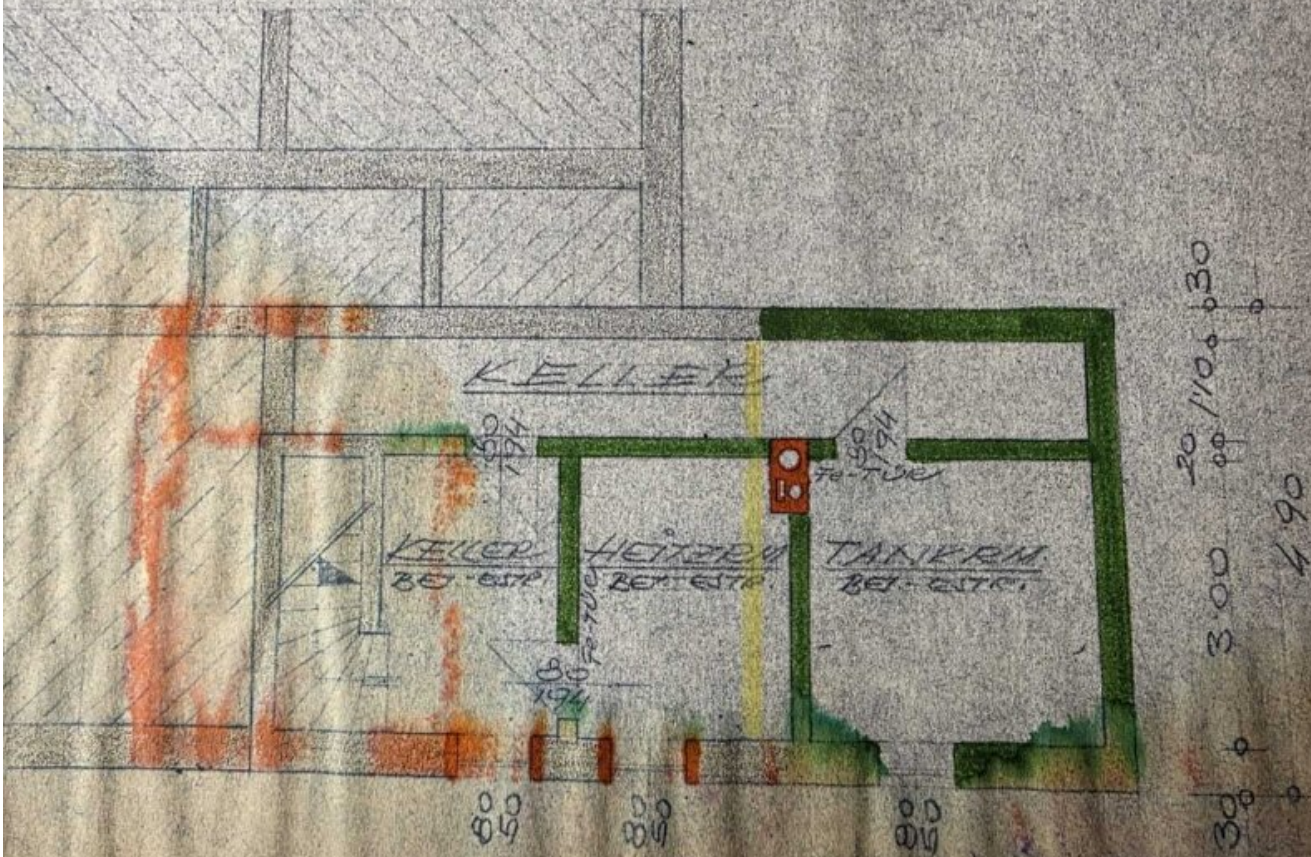
# SCHNITT A-B

M. 1/100



# KELLERGEESCHOSS

M: 1/100



2.70    1.70    2.65    2.80  
 30    90    15    170    20    2.30    20    3.30    30  
 9.35

# LAGEPLAN

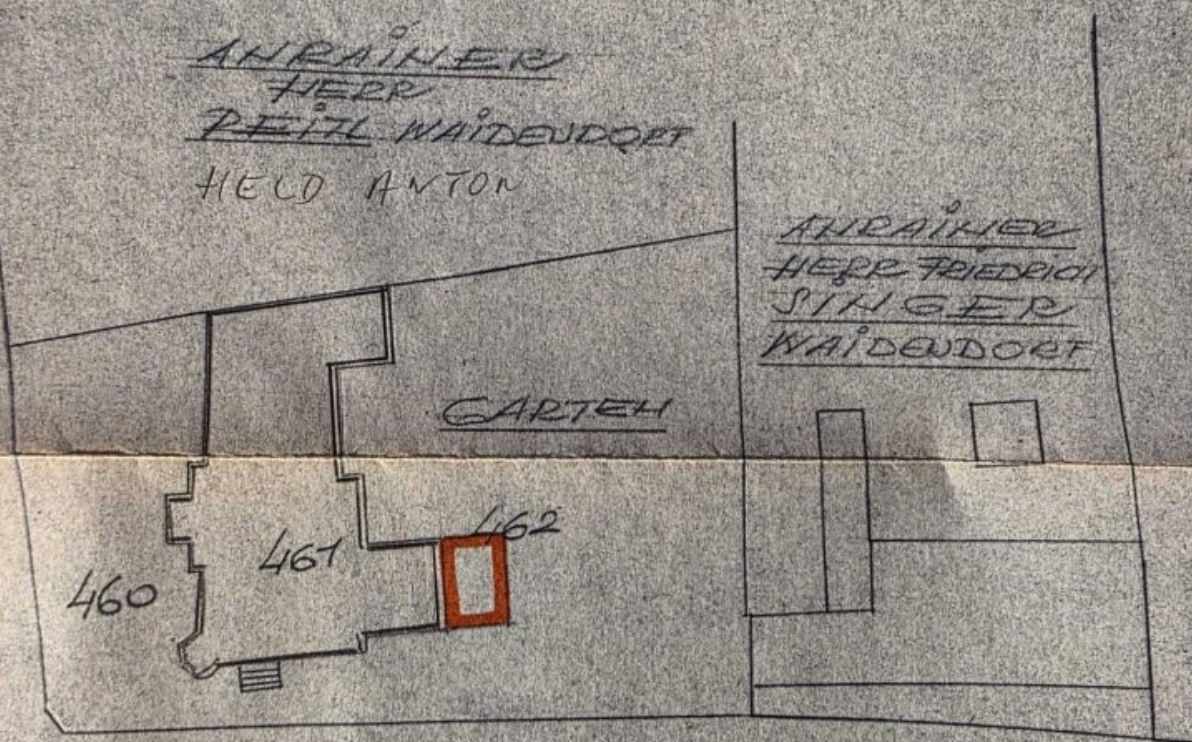
M. 1:1500

ANRAINER  
HERR  
PEITL WAIDENDORF  
HELD ANTON

ANRAINER  
HERR FRIEDRICH  
SINGER  
WAIDENDORF

GARTEN

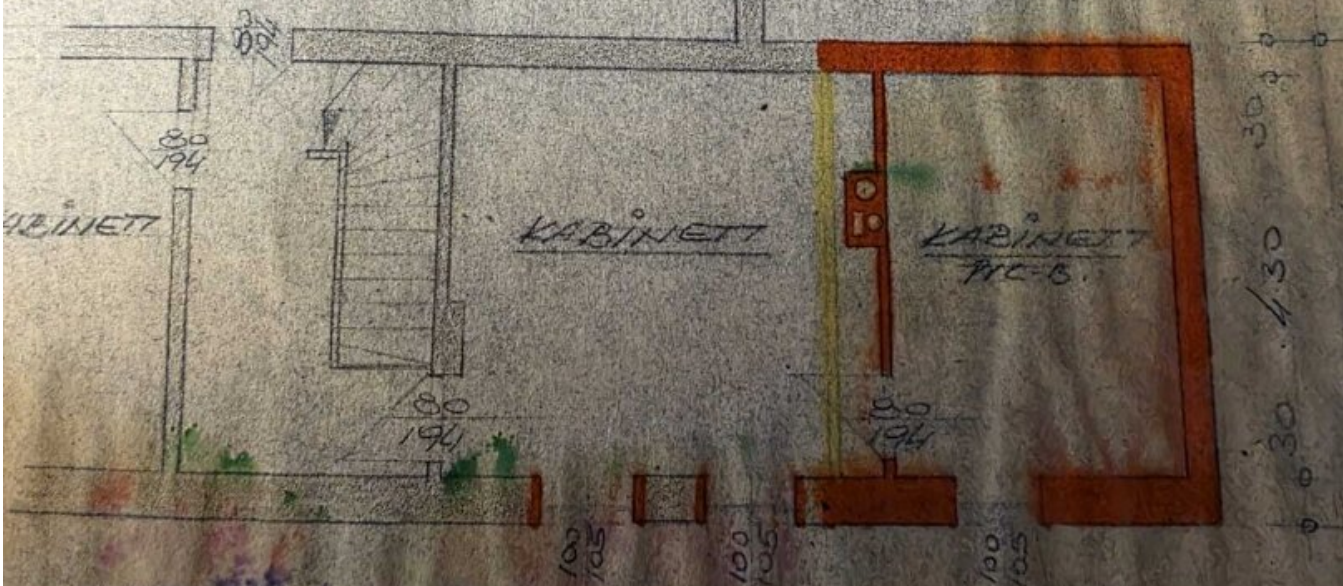
460 461 462



FRIMBERGERWEG

DÄCHELSCHLOSS  
M. 1:100

BEST. DACHRODEN



150   170   265   230  
5   430   10   330   20  
815



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Waidendorf, einer charmanten und ruhigen Gemeinde in Niederösterreich! Dieses großzügige Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Platz und Lebensqualität – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 277.000,00 €.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 169 m<sup>2</sup> verteilt auf 9 Zimmer, ist dieses Anwesen ideal für Familien oder für jeden, der großen Wert auf Raum und Flexibilität legt. Jedes Zimmer bietet die Möglichkeit, nach Ihrem eigenen Geschmack und Bedarf gestaltet zu werden. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe in Ihrer eigenen grünen Oase, wo Kinder spielen und Erwachsene entspannen können. Der Balkon lädt dazu ein, die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein in der Hand ausklingen zu lassen und den Blick über die Nachbarschaft schweifen zu lassen.

Das Haus wird durch eine Gasheizung beheizt und es ist bereits ein Pelletstank vorhanden.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihre Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen schützt.

Dieses Haus in Waidendorf ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das Ihnen und Ihrer Familie all diese Annehmlichkeiten bietet, dann zögern Sie nicht länger. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.850m

Apotheke <2.400m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <2.225m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.300m

Bäckerei <2.350m

**Sonstige**

Bank <2.225m

Geldautomat <2.675m

Post <2.225m

Polizei <6.225m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <2.925m

Flughafen <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap