# **Schloßartige Villa**



Objektnummer: 2533/6746

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Friembergerweg 3

Haus

Österreich

2263 Waidendorf

1900

Altbau

169,00 m<sup>2</sup>

385,00 m<sup>2</sup>

9

1

1

1

894,00 m<sup>2</sup>

G 297,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

G 4,65

277.000,00 €

85,00€

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Thilo Börner

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











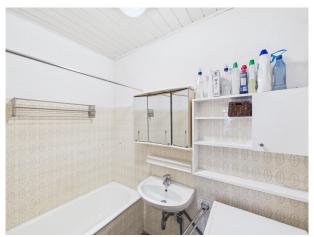




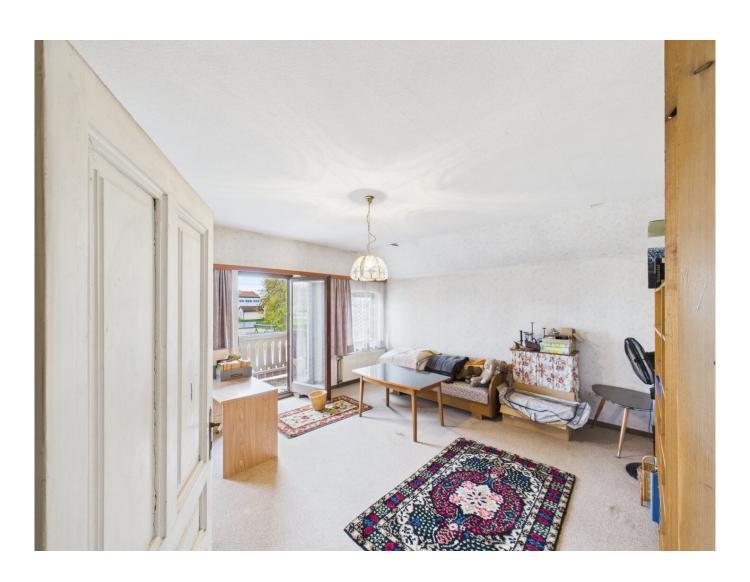


















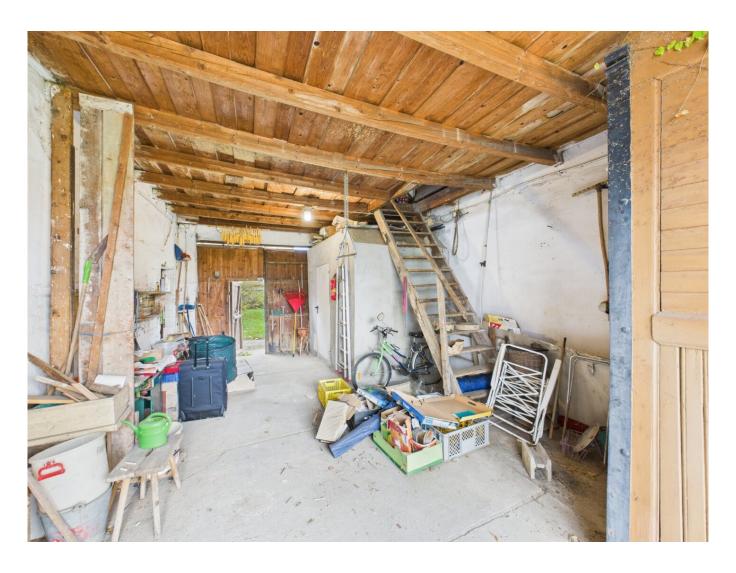














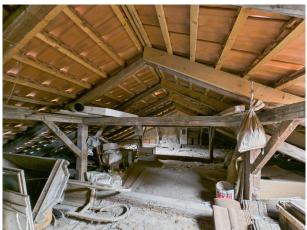








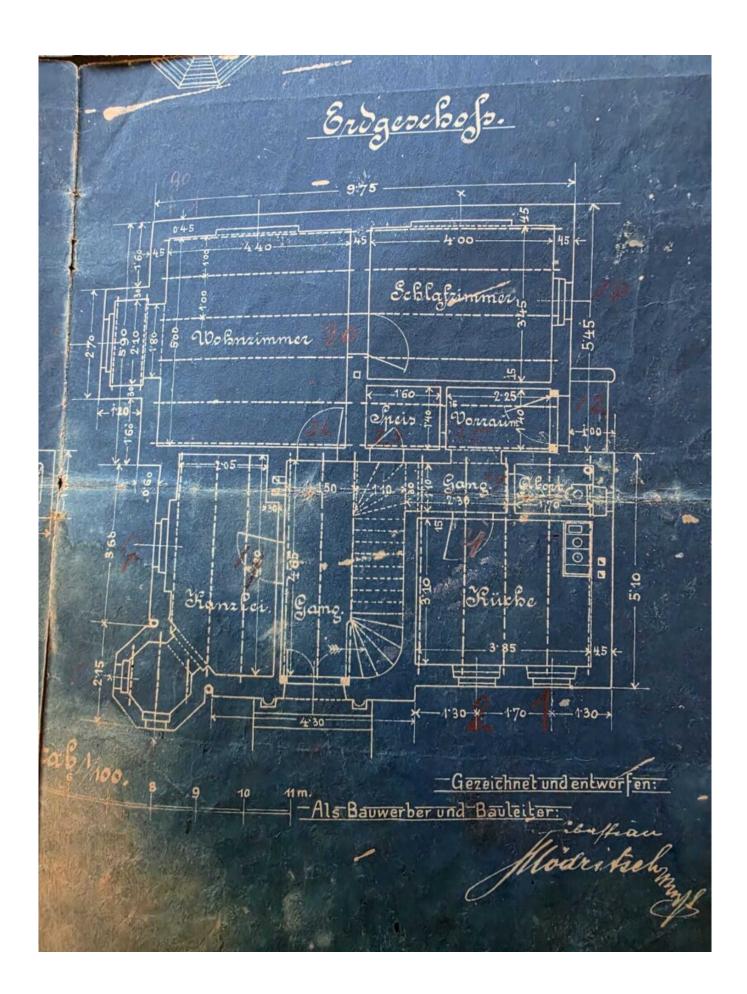


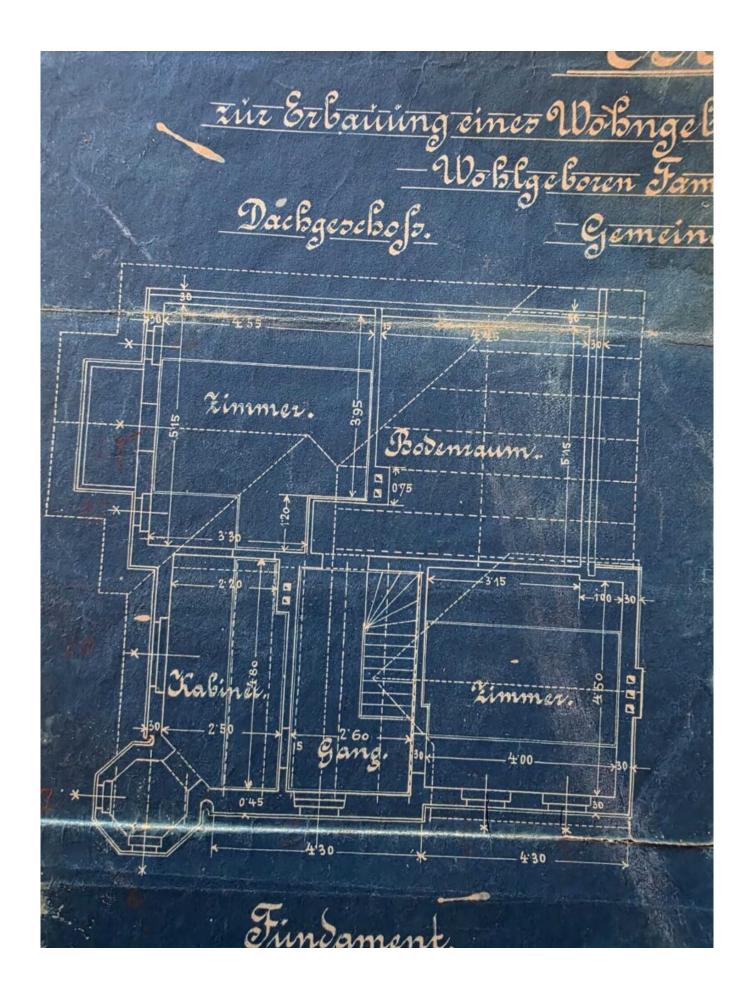


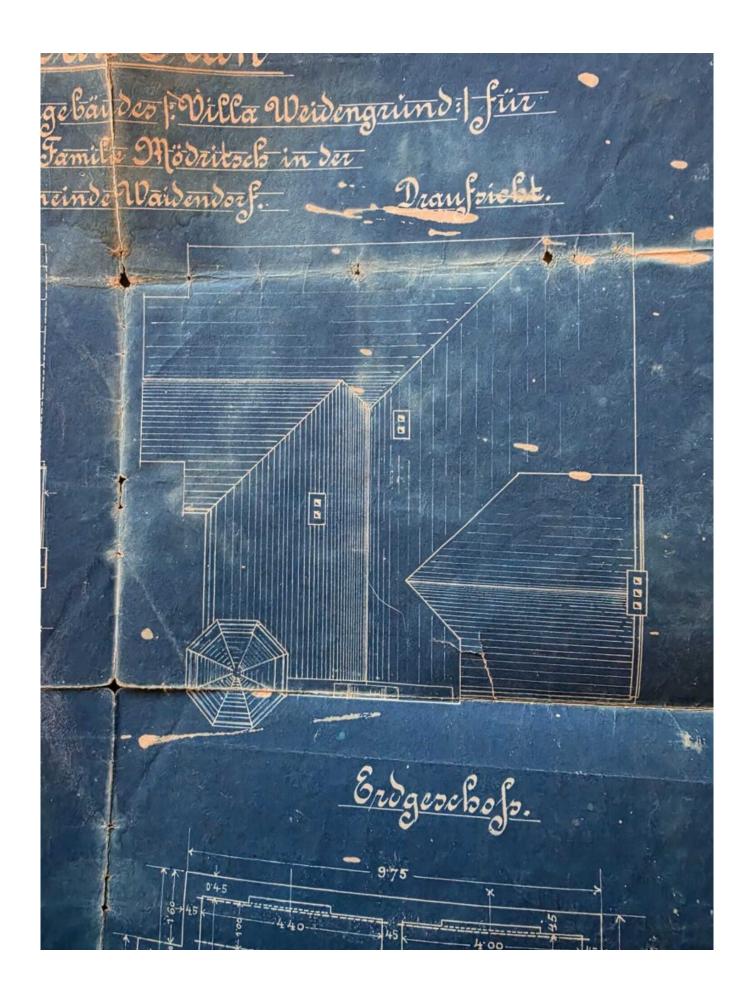












# BAUUNTERNEHMUNG

Ferdinand BAUER Ges.m.b.H.

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

2245 VELM-GÖTZENDORF

WINTERZEILE 68 - TELEFON 0 25 38 / 347

Herrn Rudolf M O S E R

Frimbergerweg 3 2263 Waidendorf

4 05 1987

#### KOSTENVORANSCHLAG

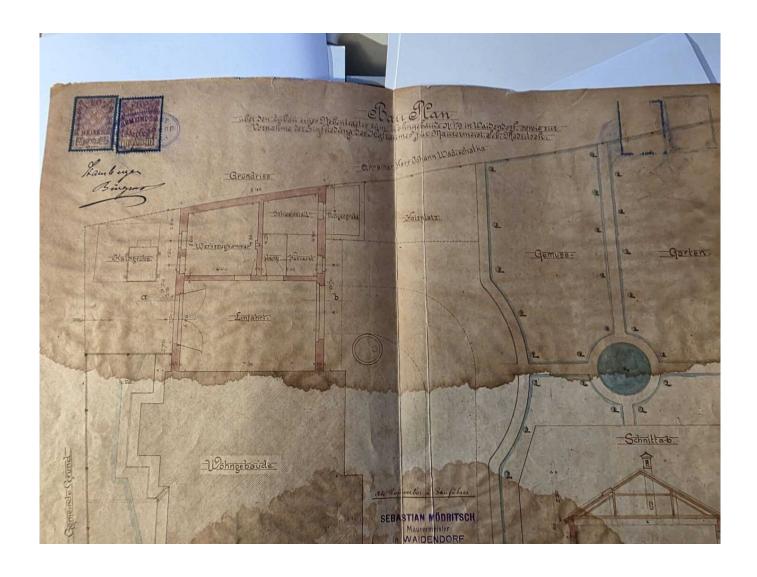
Bert.: Decke über Nebengebäude

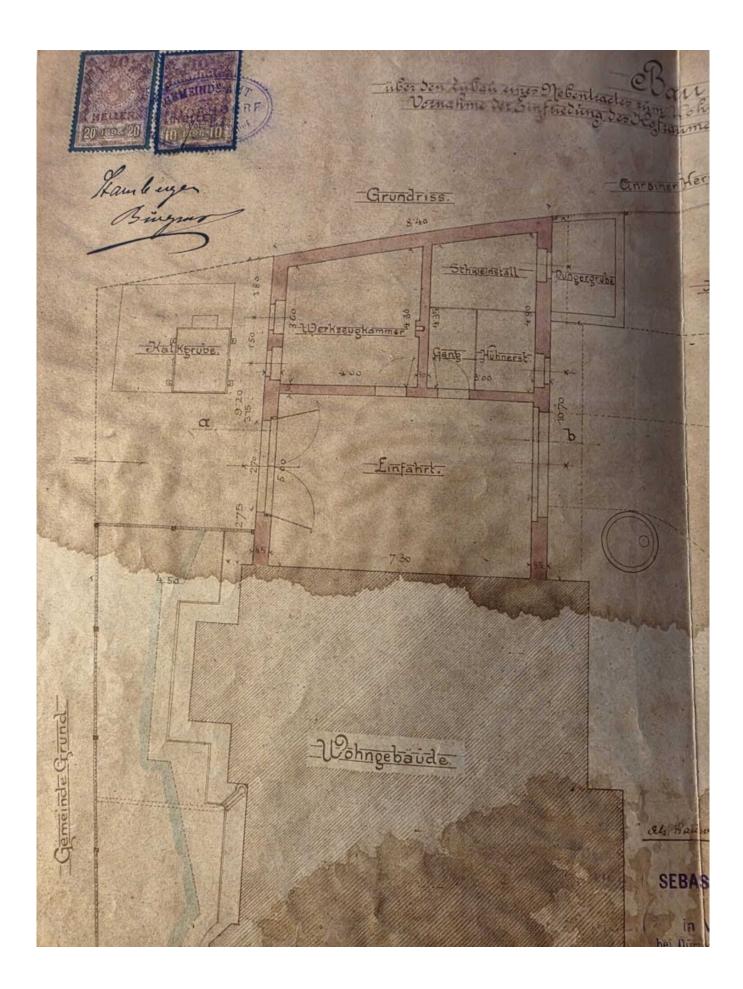
1)	Einfahrt			
	$7,50 \times 5,40 = 40,50 \text{ m}^2$	220,	S	8.910,
21				
4)	Werkzeugkammer			
	$4,30 \times 4,30 = 18,50 \text{ m}^2$	195,	S	3.608,
3)	Stall Stall			
"				
	$3,30 \times 4,80 = 16 \text{ m}^2$	185,	S	2.960,
	Zufuhr		S	1.800,
Material: Eisen, Zement u. Schotter			S	12.000,
	Arbeit ca.		<u>s</u>	25.000,
			S	54.278,
		+ 20% MWST	S	10.855,60
			S	65.133,60
			1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	========

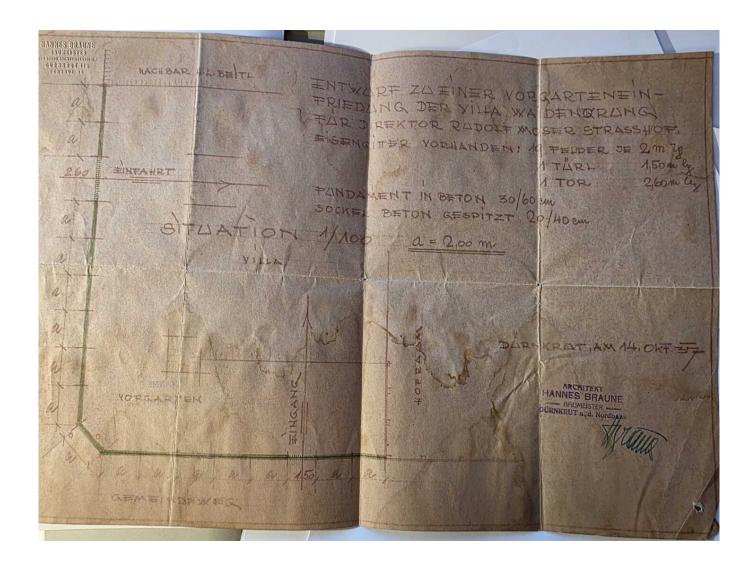
Alle Arbeiten verstehen sich nach den derzeit geltenden Löhnen und Preisen inkl. Material, Gerüst, Zu und Abfuhr. Strom und Wasser wird bauseits beigestellt.

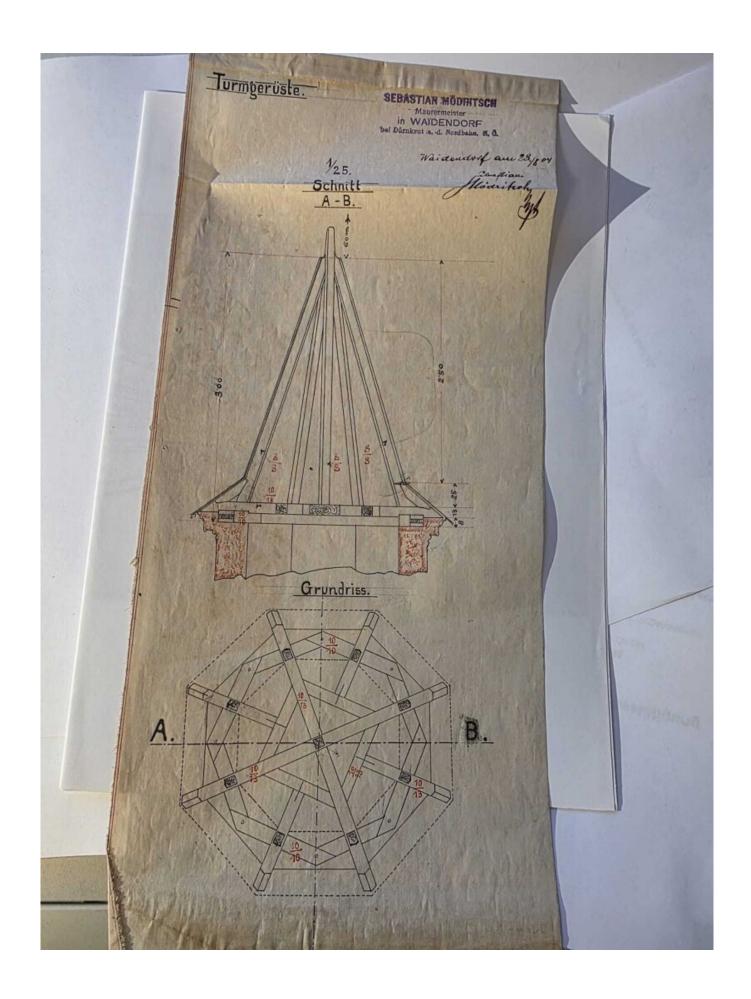
Hochachtungsvoll
Bauunternehmung
Ferdinand Bauer
Gesellschaft mu.b. H.
Winterzeitle 68
2245 Velm Götzendorf
Tel. 02538/347

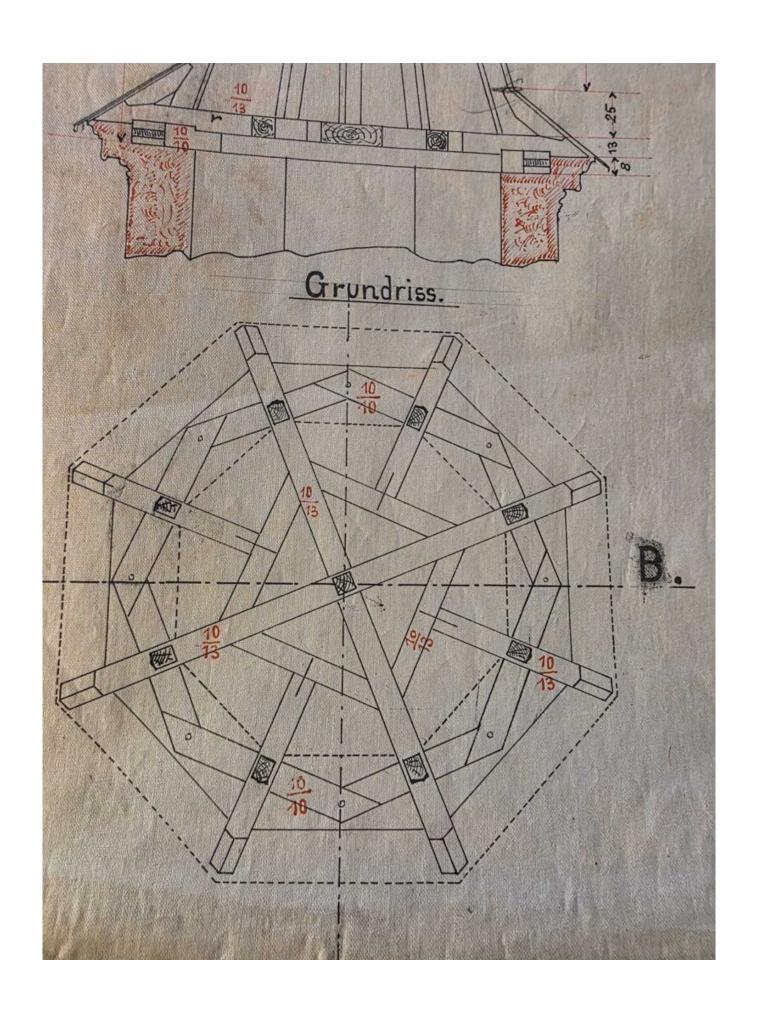


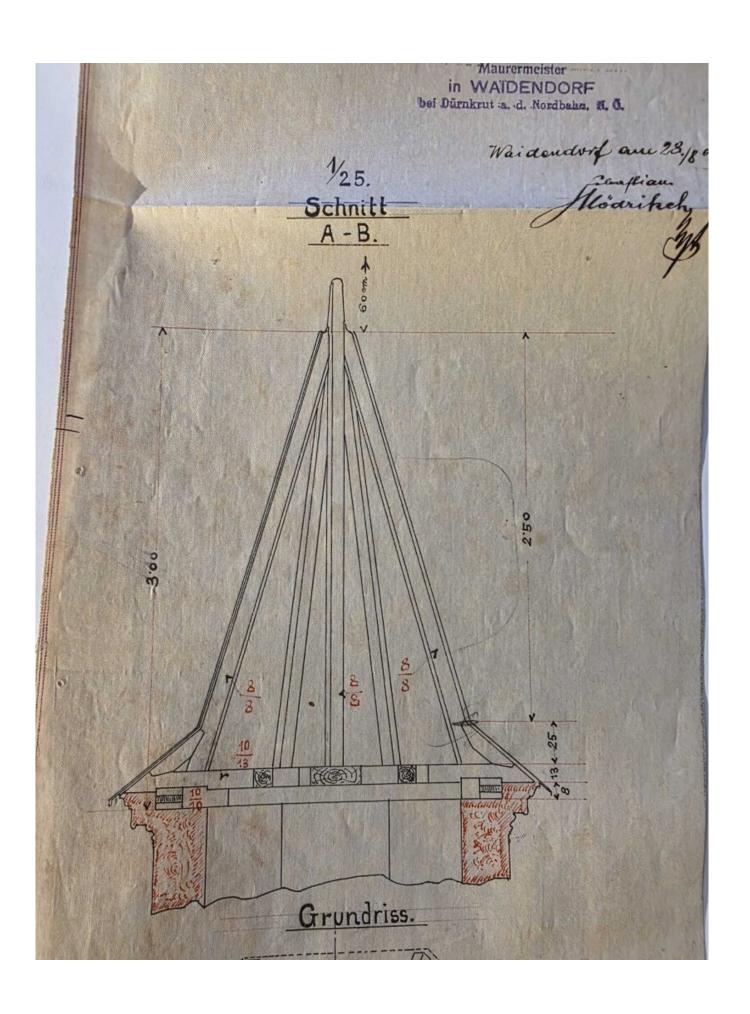


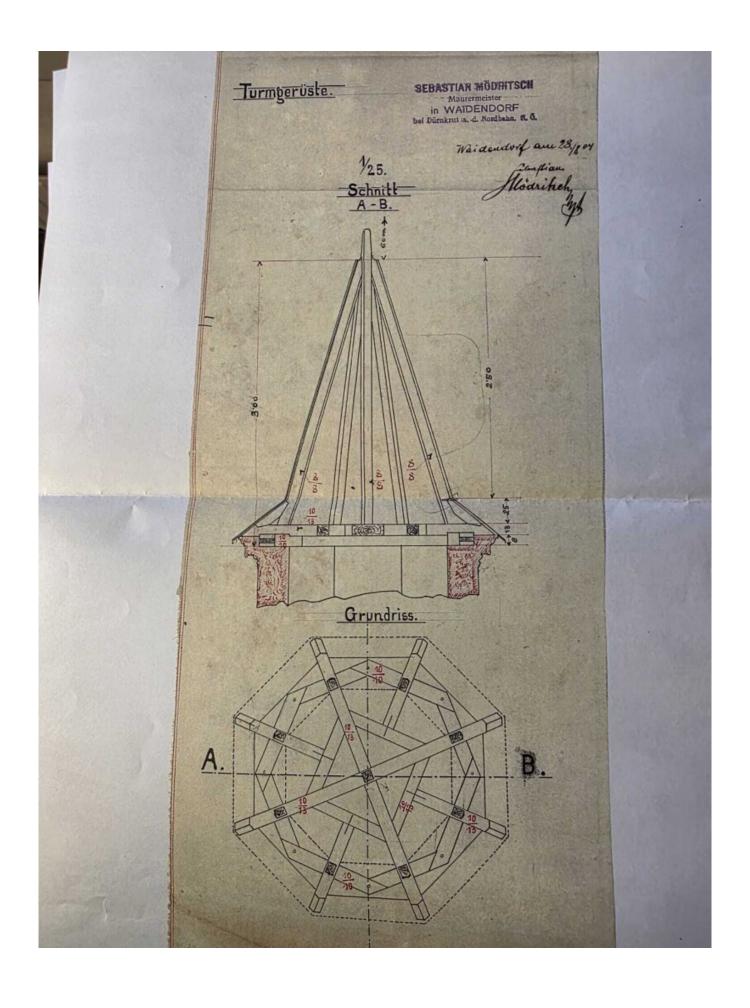


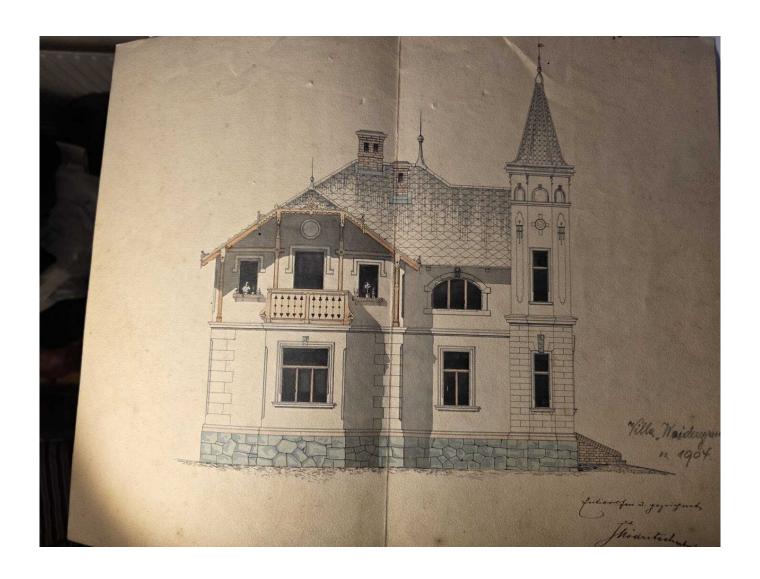


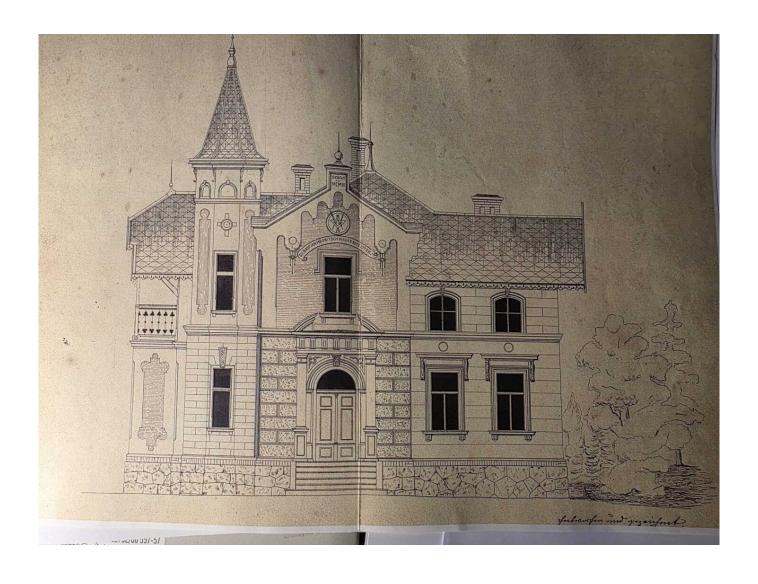


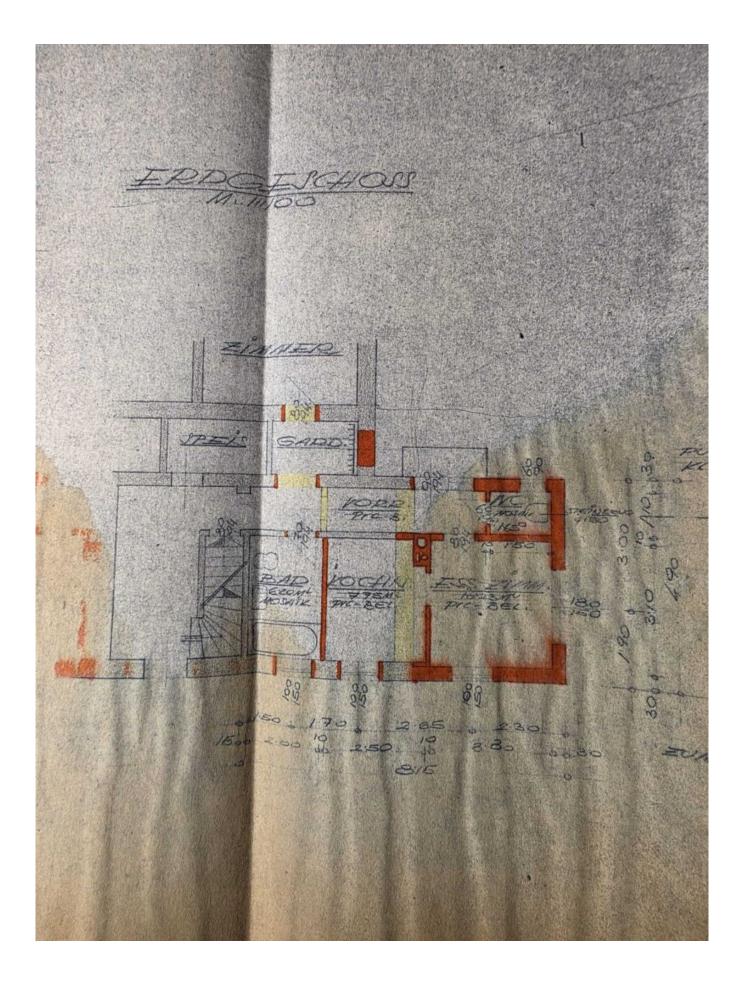


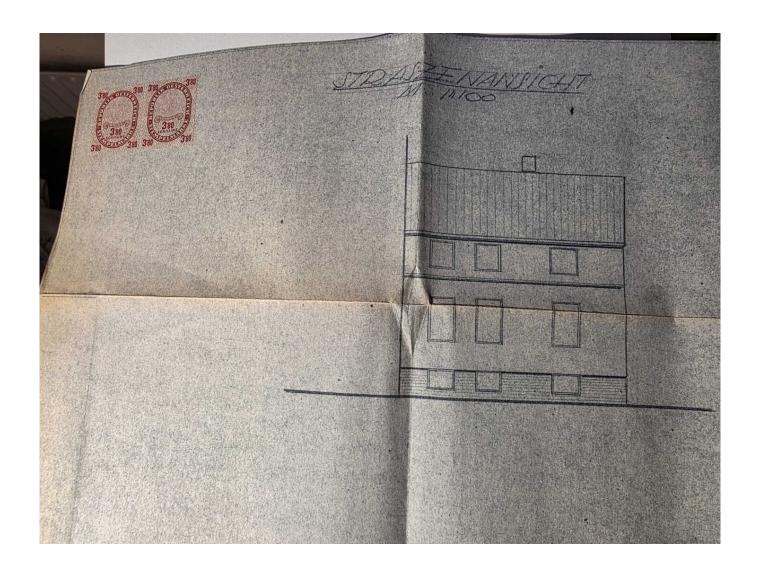


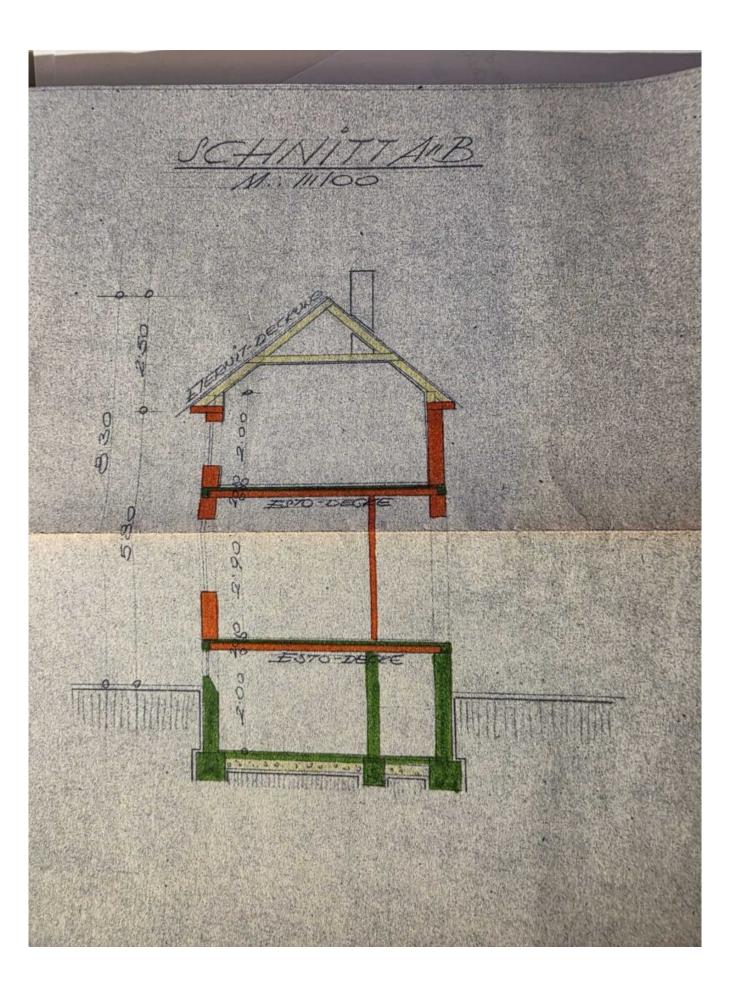




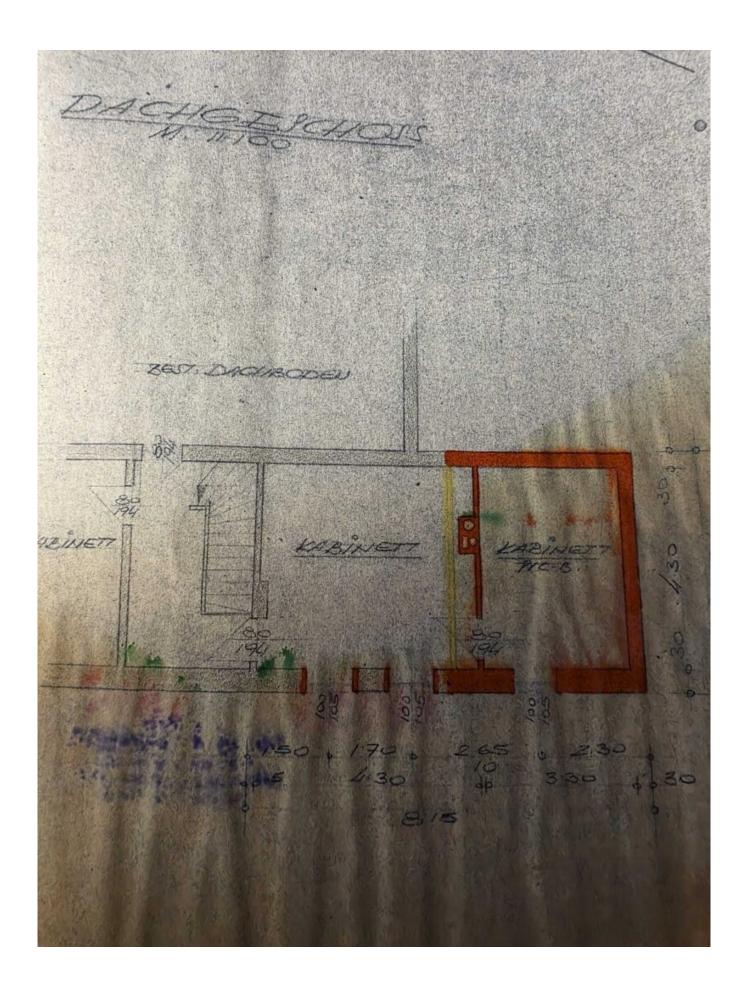


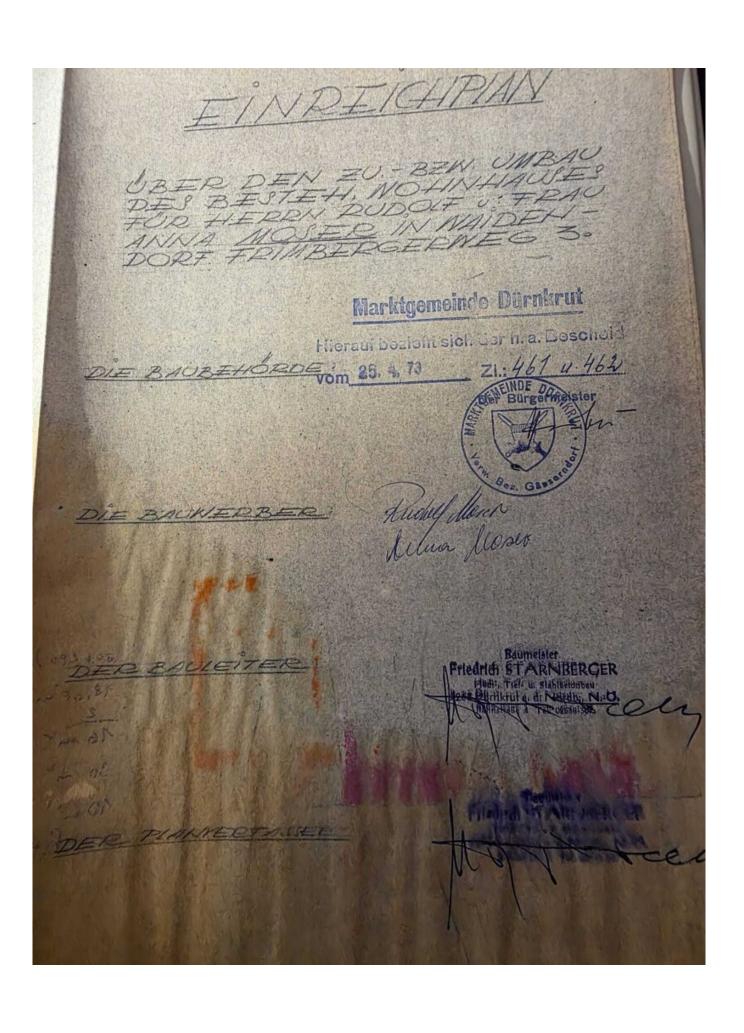






LAGEPLAN M. 11500 AMBAINER HERR PEITL WAIDENDORT HELD ANTON AMERIMER HERR FRIEDRICH SINGER WAIDENDORF FEIMB ZOSERNES





### **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 m² 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 beheitzt 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap