

La Dolce Vita im Herzen des Mostviertels – Historisches Stadthaus mit Seltenheitswert



Objektnummer: 7984/217

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3340 Waidhofen an der Ybbs
Baujahr:	1556
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

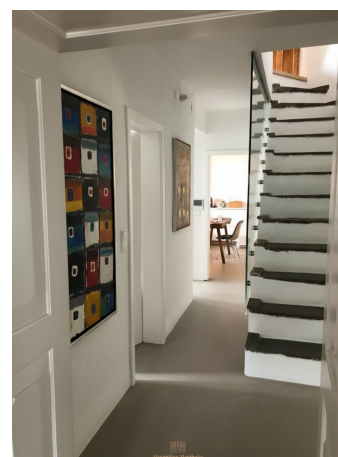
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
 info@maximilian-mayrhofer.at







Objektbeschreibung

Genießen Sie auf rund **270 m² Wohnfläche** das besondere Lebensgefühl von „*la dolce Vita*“ – mitten in der wohl schönsten Stadt des Mostviertels, **Waidhofen an der Ybbs**, eingebettet in ein einzigartiges Ensemble aus Geschichte, Kultur und Natur.

Dieses außergewöhnliche Stadthaus erstreckt sich über **drei Wohntagen** (zuzüglich **Weinkeller und Dachboden**) und bietet insgesamt **10 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, Werkstatt**, mehrere **Abstell- und Lagerräume**, einen **idealen Weinkeller** sowie großzügige **Flur- und Verkehrsflächen**. Die Raumaufteilung vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvolles Familienhaus, repräsentativer Wohnsitz oder besonderes Liebhaberobjekt.

Historischer Charme & außergewöhnliche Details

Ein absoluter Höhepunkt dieser Liegenschaft befindet sich im Wohnzimmer:

Neben dem **urigen Holzboden** und einem **Schwedenofen**, der besonders in der Übergangszeit für gemütliche Stunden sorgt, beeindruckt die **stadtälteste erhaltene Holzdecke aus dem Jahr 1556** – ein architektonisches Unikat von herausragendem kulturhistorischem Wert.

Das Esszimmer wird zusätzlich durch einen **Biedermeier-Kachelofen** beheizt, während eine **Fußbodenheizung** sämtliche Bereiche ohne Holzboden komfortabel temperiert.

Das Haus verfügt über zahlreiche **maßgefertigte Einbauten**, darunter **Einbauschränke, Einbaubetten**, ein **integriertes Arbeitszimmer** sowie eine **voll ausgestattete Küche inklusive sämtlicher Geräte und Kühlschrank**.

Die **Badezimmer** sind hochwertig ausgestattet – jeweils mit **begehbbarer Dusche**, im Obergeschoss zusätzlich mit **Badewanne**, sowie eleganten **Waschtischen**.

Terrasse mit Panoramablick

Von der großzügigen **Terrasse** genießen Sie **täglich einen traumhaften Ausblick auf die beiden Schlösser und den Schlosspark** – ein Panorama, das diese Immobilie zu einer echten Rarität macht.

Denkmalschutz & Authentizität

Teile des Hauses stehen unter **Denkmalschutz**, insbesondere:

- die **historische Treppe**
- die **Holzdecke im Wohnzimmer**
- die **Außenfassade**

Dieser Schutz bewahrt den einzigartigen Charakter und die Authentizität des Gebäudes und unterstreicht dessen besonderen Wert.

Lage & Lebensqualität – Waidhofen an der Ybbs

Auch die Lage darf mit Recht als **erstklassig** bezeichnet werden.

Üppige Wälder, saftige Wiesen und die Ybbs prägen das Stadtbild. Waidhofen blickt auf eine stolze Geschichte zurück, die bis heute sichtbar und spürbar ist. Historische Architektur, das **Schloss Rothschild**, lebendige Kultur, Märkte in der Altstadt sowie eine vielseitige Gastronomieszene schaffen eine außergewöhnliche **Lebensqualität zwischen Urbanität und Natur**.

Genuss, Handwerk, Kultur und Moderne verbinden sich hier zu einem besonderen Lebensraum – ergänzt durch charmante Cafés, exquisite Geschäfte und ein aktives Stadtleben.

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.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubaufvorhabens.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap