

## **Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool in absoluter Bestlage im Stadtzentrum**



**Objektnummer: 5498/474**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.787,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.625,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>USt.:</b>	162,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Erik Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha Firnbergstrasse 7/3  
1100 Wien

T +43 664 23 32 280









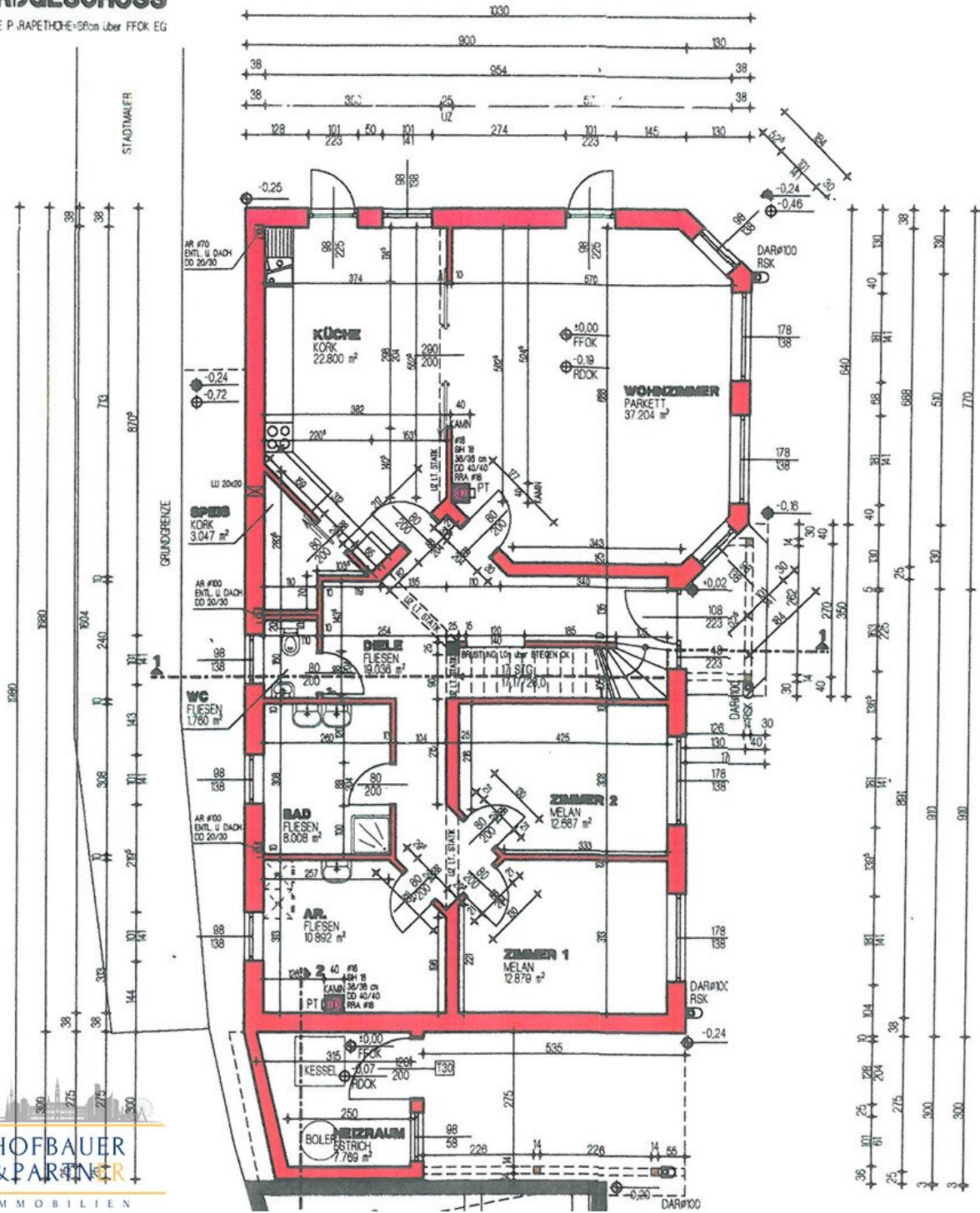






# ERDGESCHOSS

FERTIGE P. RAPETHOHE=90cm über FFCK EG





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Einfamilienhaus in absolut zentraler Lage im Stadtzentrum von Waidhofen an der Thaya. Die Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen sowie ein hohes Maß an Wohnkomfort und eignet sich ideal für Familien oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Das im Jahr 1997 errichtete Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Stockwerke. Insgesamt stehen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – von klassischen Wohn- und Schlafzimmern bis hin zu Arbeits- oder Hobbyräumen.

Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs, wodurch auch größere Haushalte optimal versorgt sind. Ein besonderes Highlight stellt der beheizte Pool im Außenbereich dar, der zusätzlichen Komfort und Lebensqualität bietet.

Der gepflegte Zustand des Hauses ermöglicht einen sofortigen Bezug ohne größeren Adaptierungsaufwand. Die zentrale Lage im Stadtzentrum gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowie eine optimale Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei zugeordnete PKW-Stellplätze, die in dieser zentralen Lage einen erheblichen Mehrwert darstellen.

### Highlights auf einen Blick:

- Einfamilienhaus in zentraler Lage im Stadtzentrum
- Baujahr 1997
- Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen
- 9 vielseitig nutzbare Zimmer
- 2 Badezimmer und 2 WCs
- Beheizter Pool

- Gepflegter Zustand
- 3 PKW-Stellplätze
- Ideale Infrastruktur und ausgezeichnete Erreichbarkeit

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Kombination aus Lage, Größe und Wohnqualität und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer dar.

#### **Preis und Detailinformation**

- Bruttomiete: € 1.787,50,-
- Kautions: 3 BMM
- Befristung: 5 Jahre

#### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen können Sie Herrn Ing. Erik Hofbauer unter der Nummer [+ 43 664 23 32 280](tel:+436642332280), aber auch per E-Mail [e.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:e.hofbauer@hofbauer-partner.at)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.