

**Historisches Stadthaus mit Denkmalschutz | 270 m<sup>2</sup> |  
Holzdecke 1556 | Terrasse mit Schlossblick | Waidhofen an  
der Ybbs**



**Objektnummer: 7984/253**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

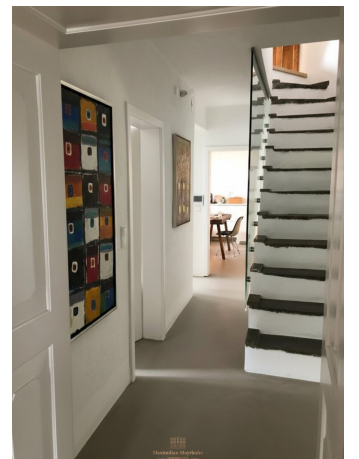
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



  
**Maximilian Mayrhofer**  
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)







## Objektbeschreibung

Waidhofen an der Ybbs, Niederösterreich. Stadtlage. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen.

Dieses Haus ist kein Immobilienangebot im üblichen Sinne. Es ist ein kulturhistorisches Dokument – bewohnbar, vollständig ausgestattet und in einer der schönsten Altstadtlagen des Mostviertels.

Die stadtälteste erhaltene Holzdecke datiert auf das Jahr 1556. Sie steht unter Denkmalschutz – ebenso wie die historische Treppe und die Außenfassade. Was hier gebaut wurde, wurde gebaut, um Jahrhunderte zu überdauern. Das Ergebnis ist ein Haus mit einem Charakter, den kein Neubau und keine Sanierung je reproduzieren kann.

### Das Objekt:

- Wohnfläche ca. 270 m<sup>2</sup> auf drei Etagen, zuzüglich Weinkeller und Dachboden
- 10 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt, Lager- und Abstellräume
- Wohnzimmer mit Holzdecke von 1556, Originalholzboden, Schwedenofen
- Esszimmer mit Biedermeier-Kachelofen
- Fußbodenheizung in allen Bereichen ohne Holzboden
- Maßgefertigte Einbauten: Schränke, Betten, integriertes Arbeitszimmer
- Vollausgestattete Küche inkl. sämtlicher Geräte
- 2 Badezimmer mit begehbare Dusche – OG zusätzlich mit Badewanne
- Großzügige Terrasse mit direktem Panoramablick auf beide Schlösser und den Schlosspark

## **Denkmalschutz:**

Historische Treppe, Holzdecke im Wohnzimmer und Außenfassade stehen unter Denkmalschutz. Der Schutz sichert die Substanz – und schließt bauliche Veränderungen aus, die den Charakter des Hauses gefährden könnten.

## **Die Lage:**

Waidhofen an der Ybbs ist das kulturelle Zentrum des Mostviertels – Schloss Rothschild, lebendige Altstadt, Märkte, Gastronomie, Cafés und ein aktives Stadtleben, eingebettet zwischen Wäldern, Wiesen und der Ybbs. Urbanität und Natur ohne Kompromisse.

Objekte dieser Substanz, Authentizität und Lage kommen in Waidhofen nicht ein zweites Mal auf den Markt.

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.

## **Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

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

Klinik <1.000m

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