

Stadtgebiet und doch im Grünen - Altbauwohnung mit historischem Charme in Waidhofen an der Thaya



Objektnummer: 2142/22605

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	109,09 €
USt.:	10,91 €
Infos zu Preis:	

Bei Verkauf unter 335.000,- Abgeberprovision nur noch 1,5%

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



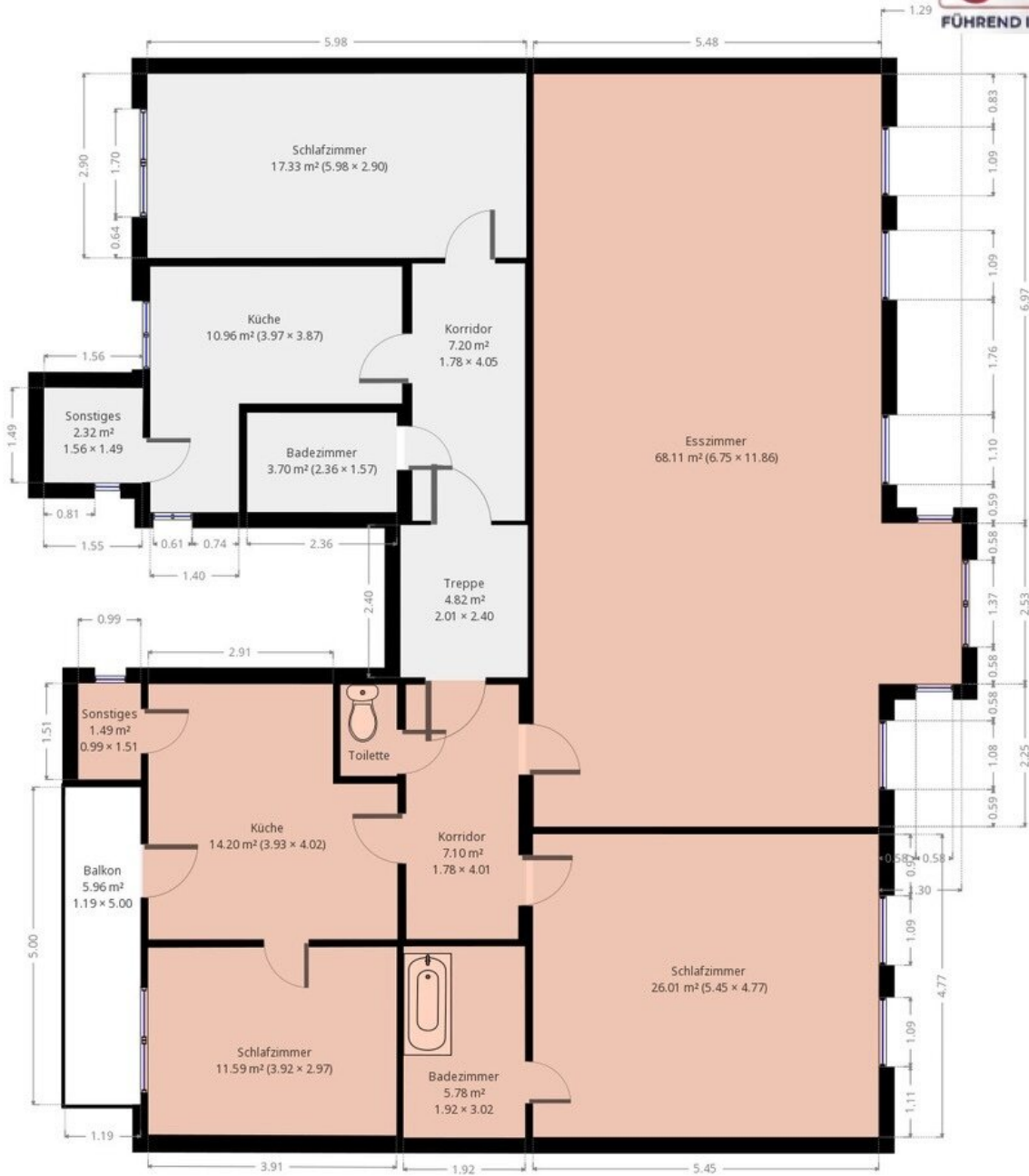
Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG









Objektbeschreibung

Objektübersicht

- **Lage:** Hammernikgasse 5, 1. Stock, 3830 Waidhofen an der Thaya
- **Wohnfläche:** ca. 134 m²
- **Zimmer:** 3
- **Baujahr:** 1912 (Charmanter Altbau)
- **Außenbereich:** Balkon mit idyllischem Blick in den grünen Innenhof
- **Betriebskosten:** Sehr niedrig – ca. 120 € / Monat
- **Heizung:** Eigene Ölheizung im Keller (Radiatoren in allen Räumen) + stimmungsvoller Kamin im Wohnzimmer
- **Zustand Sanitär:** Erstbezug nach Neuerrichtung / Vollsanierung - getrenntes WC

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 134 m² große Altbauwohnung aus dem Jahr 1912 verbindet großzügiges Raumgefühl mit historischem Charme. Dank zahlreicher großer Fensterfronten präsentiert sich jedes einzelne Zimmer außergewöhnlich lichtdurchflutet und einladend. Ein besonderes finanzielles Plus sind die **äußerst geringen Betriebskosten von ca. 120 € im Monat**, was die Wohnung auch wirtschaftlich besonders attraktiv macht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das riesige, sonnenverwöhnte Wohnzimmer, das mit einem voll funktionstüchtigen Kamin ausgestattet ist – perfekt für gemütliche Stunden im Winter. Vom ruhigen Balkon blicken Sie direkt ins Grüne des Innenhofs. Die Küche bietet derzeit Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche, da noch keine Einbauküche verbaut ist. Der Sanitärbereich wurde komplett frisch saniert: Es erwartet Sie ein modern verfliesstes Badezimmer mit einem getrennten WC, einer hochwertigen Dusche und einem praktischen Handtuchheizkörper.

Raumaufteilung

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit Zugang zum Sanitärbereich, der Küche und dem großen Wohnzimmer, Zugang zu einem Schlafzimmer und dem getrennten WC

- **Badezimmer:** Frisch saniert, modern verflies, mit Dusche und Handtuchheizung, getrennt begehbare WC
- **Küchenbereich:** Offen zur freien individuellen Planung, durch die Küche kommt man zum Balkon und einem weiteren Zimmer
- **Wohnzimmer:** Riesiger, lichtdurchfluteter Hauptraum mit Kamin
- **Schlafzimmer:** getrennt begehbar, Eingang vom Vorzimmer, lichtdurchfluteter Raum
- **Zimmer 2:** an die Küche mit Balkon angeschlossen (durchgangsbegehbar), ideal als Ankleidezimmer, Büro oder Babyzimmer

Die Highlights auf einen Blick

- **Sehr geringe Fixkosten:** Betriebskosten von ca. 120 € / Monat
- **Lichtdurchflutetes Ambiente:** Große Fenster in allen Räumen für maximale Helligkeit
- **Kaminfeuer:** Echter Kamin im Wohnzimmer für wohlige Wärme und Atmosphäre
- **Grüne Oase:** Balkon mit ungestörtem Blick in den begrünten Innenhof
- **Sanitär-Erstbezug:** Nagelneues, stilvolles Badezimmer
- **Gestaltungsfreiraum:** Platz für Ihre Traumküche nach Maß

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap