Stadtgebiet und doch im Grünen - Altbauwohnung mit 3 Zimmer, 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:	270.000,00 €
Betriebskosten:	109,09 €
USt.:	10,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

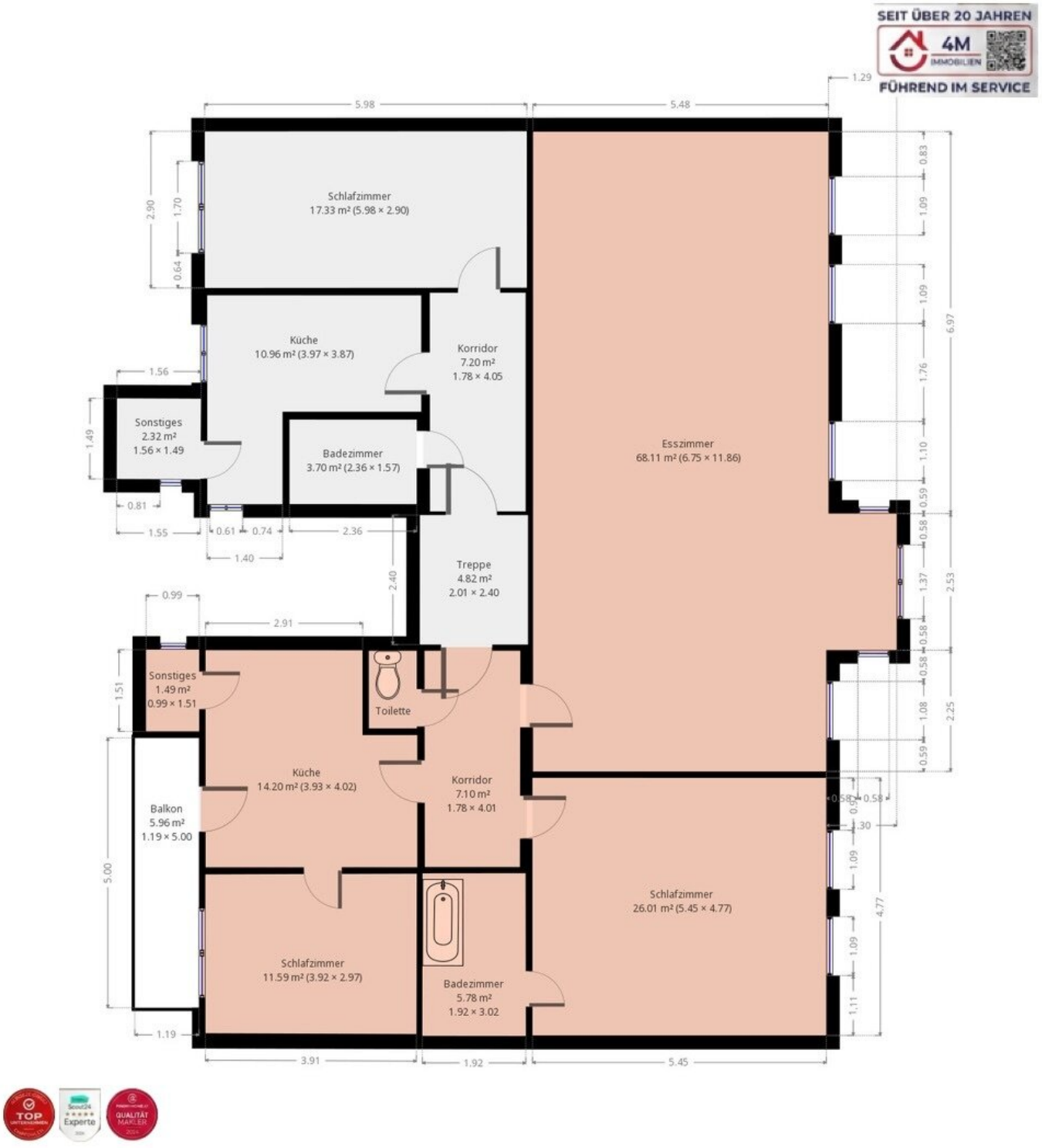

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Schlafzimmer
17.33 m² (5.98 × 2.90)
Küche
10.96 m² (3.97 × 3.87)
Korridor
7.20 m²
1.78 × 4.05
Sonstiges
2.32 m²
1.56 × 1.49
Badezimmer
3.70 m² (2.36 × 1.57)
Esszimmer
68.11 m² (6.75 × 11.86)
Treppe
4.82 m²
2.01 × 2.40
Sonstiges
1.49 m²
0.99 × 1.51
Toilette
Küche
14.20 m² (3.93 × 4.02)
Korridor
7.10 m²
1.78 × 4.01
Balkon
5.96 m²
1.19 × 5.00
Schlafzimmer
26.01 m² (5.45 × 4.77)
Schlafzimmer
11.59 m² (3.92 × 2.97)
Badezimmer
5.78 m²
1.92 × 3.02
5.98
5.48
1.29
2.90
1.70
0.64
0.83
1.09
1.09
1.76
1.10
0.59
0.58
1.37
0.58
0.58
1.08
0.59
6.97
2.53
2.25
1.56
1.49
0.81
1.55
0.61
0.74
2.36
1.40
2.40
0.99
2.91
1.51
5.00
0.58
0.58
0.30
1.09
1.09
1.09
1.11
4.77
1.19
3.91
1.92
5.45

Objektbeschreibung

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 verfliestes Badezimmer mit einem getrennten WC, einer hochwertigen Dusche und einem praktischen Handtuchheizkörper.

- **Lage:** Hammernikgasse, 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

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 verfliest, mit Dusche und Handtuchheizung, getrennt begehbares 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, Kinder- oder Gästezimmer

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

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren!

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