

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



Objektnummer: 2142/22607

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:	43,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,92
Kaufpreis:	107.500,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	5,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

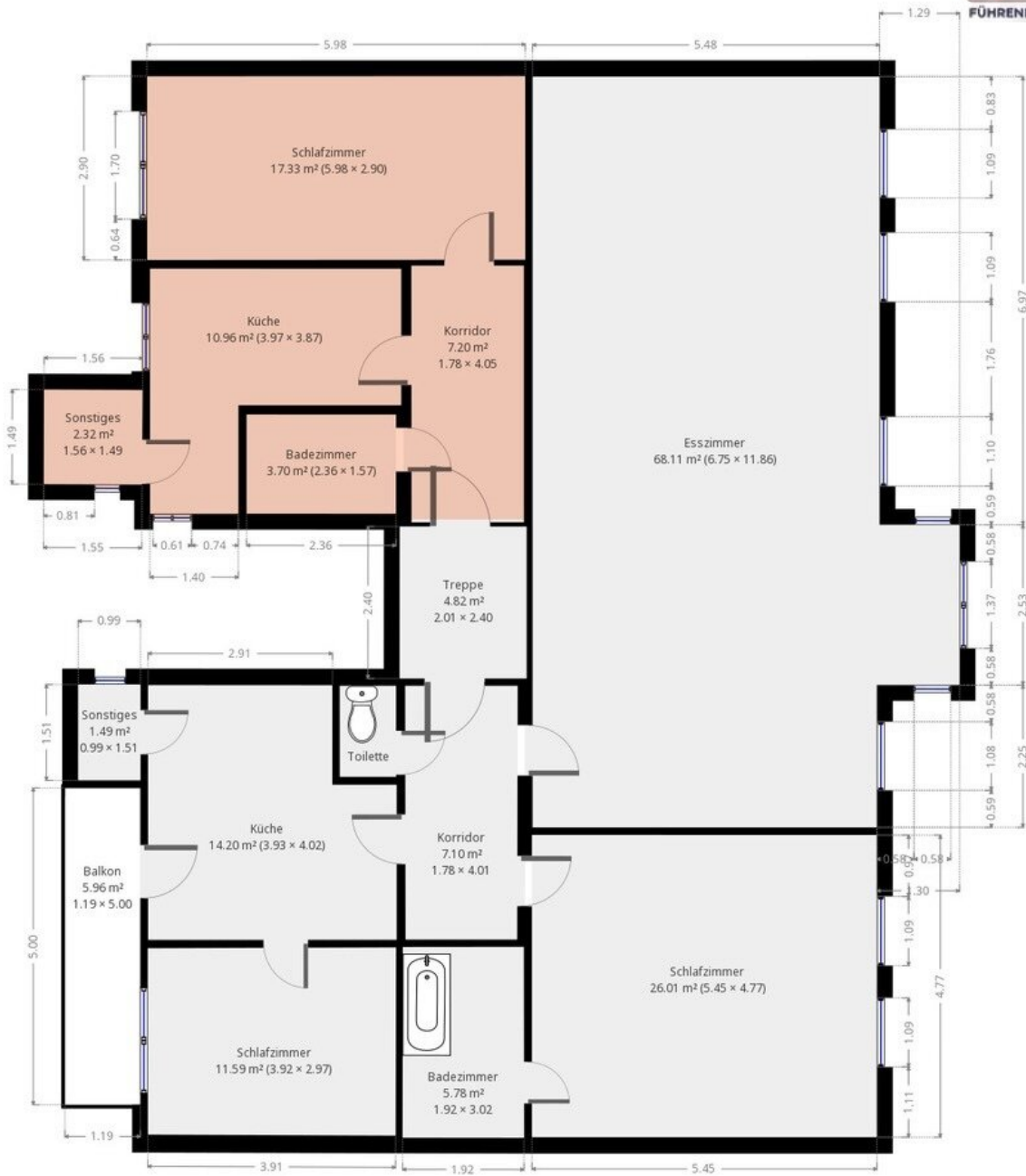


Edda Nar

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







Objektbeschreibung

Objektübersicht

- **Lage:** Hammernikgasse 5, 1. Stock, 3830 Waidhofen an der Thaya
- **Wohnfläche:** ca. 43 m²
- **Zimmer:** 1,5
- **Baujahr:** 1912 (Charmanter Altbau)
- **Betriebskosten:** Sehr niedrig – ca. 55 € / Monat
- **Heizung:** Pellet Ofen + stimmungsvoller Kamin im Vorzimmer
- **Zustand Sanitär:** Erstbezug nach Neuerrichtung / Vollsanierung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 43 m² große Altbauwohnung aus dem Jahr 1908 verbindet großzügiges Raumgefühl mit historischem Charme. Dank zahlreicher großer Fensterfronten präsentiert sich das Zimmer, auch die Küche außergewöhnlich lichtdurchflutet und einladend. Ein besonderes finanzielles Plus sind die **äußerst geringen Betriebskosten von ca. 55 € im Monat**, was die Wohnung auch wirtschaftlich besonders attraktiv macht.

Das Highlight ist die große sonnendurchflutete Küche mit einem versperrbaren Abstellraum, viel Verstaumöglichkeit – perfekt für Paare, Singles oder Pendler. Der Sanitärbereich wurde komplett frisch saniert: Es erwartet Sie ein verfliesenes Badezimmer mit einem WC, einer Dusche und einem praktischen Handtuchheizkörper.

Raumaufteilung

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit Zugang zum Sanitärbereich, der Küche und dem Wohn- Schlafraum
- **Badezimmer:** Frisch saniert, mit Dusche, WC und Handtuchheizung
- **Küchenbereich:** Einbauküche vorhanden, lichtdurchflutete Küche mit versperrbaren

Abstellraum

- **Wohnzimmer:** Riesiger, lichtdurchfluteter Hauptraum, Wohn- und Schlafraum

Die Highlights auf einen Blick

- **Sehr geringe Fixkosten:** Betriebskosten ca. 55 € / Monat
- **Lichtdurchflutetes Ambiente:** Große Fenster in allen Räumen für maximale Helligkeit
- **Sanitär-Erstbezug:** Nagelneues, praktisches Badezimmer
- **Küche-Abstellraum:** Einbauküche mit Kühlschrank und Herd vorhanden - versperrbarer Abstellraum

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