Wohnung in Waidhofen an der Thaya



Außenansicht allgemein

Objektnummer: 1939/220085

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,53 m²
Heizwärmebedarf:	22,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,11
Gesamtmiete	1.073,74 €
Kaltmiete (netto)	1.073,74 €
Kaltmiete	1.073,74 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Litschauer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 217 06 08



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



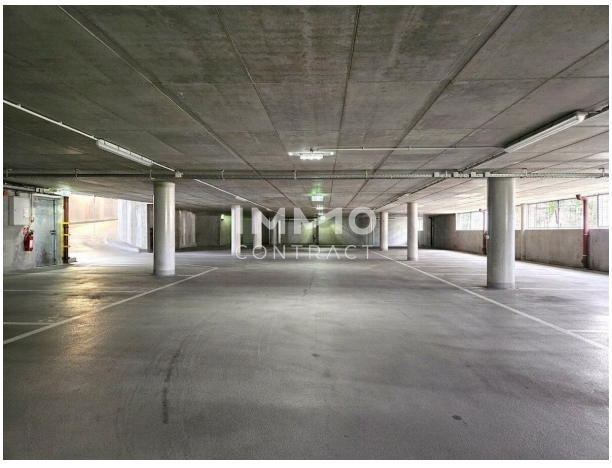








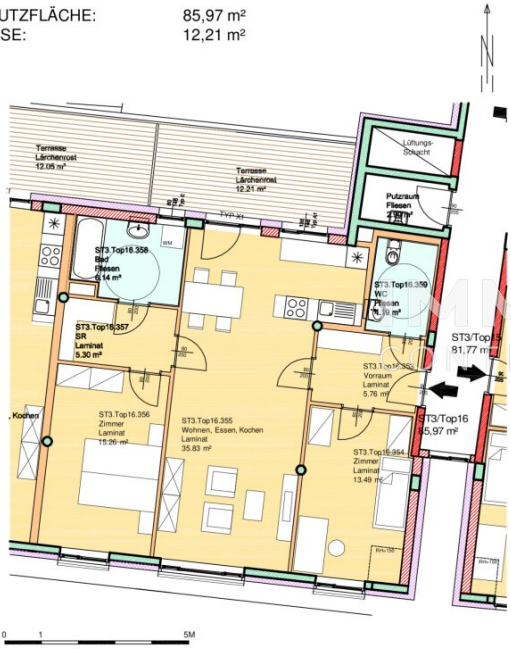




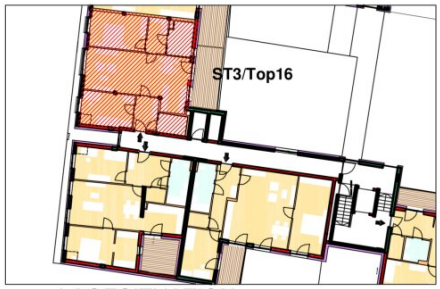
WHA "WAIDHOFEN / THAYA"

STIEGE 3
3.OBERGESCHOSS WOHNUNG NR. ST3/Top16

WOHNNUTZFLÄCHE: 85,97 m²
TERRASSE: 12,21 m²



ÜBERSICHT 3.OBERGESCHOSS



LAGESITUATION



BAUTRÄGER GEMEINNÜTZIGE DONAU-ENNSTALER SIEDLUNGS-AKTIENGESELLSCHAFT
A-3500 KREMS BAHNZEILE1 TEL: 02732 83 393 FAX: 02732 83 393-30 e-mail: info@gedesag.at www.gedesag.at

PLANUNG BAUMEISTER GÜNTHER WERNER
A-3500 KREMS SPITALG.6 tel: 02732 763 40 fax: DW4 office@bm-werner.at www.bm-werner.at

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN IM ZUGE DER POLIERPLANUNG MÖGLICH

Stand per 11.07.2011

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmerwohnung – Wohnen mit mehr Freiheit, Licht und Lebensgefühl

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit und modernes Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Diese attraktive 3-Zimmerwohnung überzeugt mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept, viel Licht und einer außergewöhnlichen Wohnqualität. Mittelpunkt der Wohnung ist der **lichtdurchflutete Essen- und Wohnbereich**, der durch seine offene Gestaltung ein großzügiges Raumgefühl schafft.

Besonders reizvoll: Der Wohnbereich eröffnet Ihnen zwei ganz unterschiedliche Perspektiven. Auf der einen Seite genießen Sie den **Blick in die Stadt**, während sich auf der anderen Seite die **über 12 m² große Dachterrasse** anschließt. Ein ganz besonderer Freiraum, um den Tag entspannt zu beginnen, die ersten Sonnenstrahlen bei einem Kaffee zu genießen oder einen lauen Sommerabend in privater Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das **Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum** - ein zusätzliches Plus mit ausreichend Stauraum.

Diese Wohnung bietet damit **ausreichend Platz für 2 bis 3 Personen**, die großzügiges Wohnen schätzen und Wert auf Komfort, Freiraum und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Das **Badezimmer mit Dusche** präsentiert sich in gepflegter Ausführung. Ein **separates WC** ergänzt den durchdachten Grundriss.

Auch bei der Küche haben Sie Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen: Der vorhandene Bereich bietet **ausreichend Platz für eine individuelle Küchenplanung**, wobei unterschiedliche Varianten und Gestaltungsmöglichkeiten realisierbar sind. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die **zentrale Lüftungsanlage**.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände: Sie ist ein **Rückzugsort mit einem Mehr an Freiheit, Lebensqualität und Wohngefühl** – modern, großzügig und mit einem besonderen Außenbereich, der das Wohnen unter freiem Himmel zu einem festen Bestandteil des Alltags macht.

OBJEKTINFORMATION:

Eckdaten:

- **Objekt Typ:** Wohnung
- **Geschoß:** 3. Obergeschoß
- **Rechtsform:** Miete
- **Frei ab:** sofort vermietbar
- **Vergabe:** GEDESAG

Details:

- **Wohnfläche:** 85,00 m²
- **Dachterrasse:** 12,21 m²
- **Zimmer:** 3
- **Lagerabteil im Keller:** 2,53 m²
- **Parkplatz in Tiefgarage:** 1
- **Lift:** vorhanden

- **Ausstattung:** Zentrale Lüftungsanlage

Kosten:

- **Finanzierungsbeitrag:** 4.610,57 €
- **monatliche Kosten:** 1073,74 € (inkl. Betriebskosten und Ust.)
- **Wohnzuschuss:** auf Anfrage

Allgemeines:

- **Heizwärmebedarf:** 22 kWh/m²a
- **Heizung:** Fernwärme
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** 1,11 kW

INFRASTRUKTUR:

Einkauf und Dienstleister:

- Die Bezirksstadt Waidhofen an der Thaya bietet eine umfangreiche Auswahl an

- Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomiebetrieben
- Banken
- Handwerksbetrieben
- Dienstleistern usw.

Ärzte und medizinische Versorgung:

- Ärzte für mehrere Fachrichtungen, Apotheken sowie ein Krankenhaus befinden sich direkt in Waidhofen an der Thaya

Freizeit:

- Waidhofen an der Thaya ist Teil eines verzweigten Wander- und Radwegenetzes (z.B. Kamp-Thaya-March-Radweg, dem Thayatal-Radweg, Iron Curtain Trail usw.)
- Unzählige weitere Freizeitmöglichkeiten direkt in der Stadt bzw. in unmittelbarer Umgebung

Entfernungen:

- Wohnung direkt im Stadtzentrum (Hauptplatz)
- Bäckerei, Fleischerei, Konditorei ca. 150 - 400 m
- EKZ Thayapark ca. 1,4 km
- Zwettl ca. 30 km
- Horn ca. 35 km
- Krems ca. 67 km
- St. Pölten ca. 92 km
- Wien ca. 120 km

BESICHTIGUNG:

Überzeugen Sie sich vor Ort von dieser Wohnung im Waldviertel und vereinbaren Sie heute noch einen persönlichen Besichtigungstermin.

Für Fragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Peter Litschauer - Ihr Immobilienfachberater aus dem Waldviertel - +43 664 217 06 08 - P.Litschauer@IMMOcontract.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.