



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 118843

erstellt am : 25.12.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 150000€

Straße:

3830 Waidhofen an der Thaya

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Schima

Tel: +43 676 340 1449

[martin.schima@aon.at](mailto:martin.schima@aon.at)

Wohnfläche: 161m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 66.2m<sup>2</sup>

Grundfläche: 534m<sup>2</sup>

**Grundsolides Hausgemäuer- mit viel Raum- doch gar nicht teuer!**



Nutzen Sie diese Gelegenheit! Nennen Sie dieses Haus mit dicken Mauern, weiten Räumen, zweckmäßigem Stau- und Lagerraum als künftiges Domizil in der schmackhaften Waldviertler Bezirkshauptstadt ihr Eigen. Der individuelle Charakter dieses Heims wird Sie begeistern. Ja, die Türen sind entsprechend dem mittelalterlichen Flair des Hauses niedrig, aber umso großzügiger die Flächen. Durch den ausladenden Flur gelangen Sie in die stilvoll eingerichtete Wohnküche mit anschließender Speis und in das saalartige Wohnzimmer mit offenem Kamin. Auch befinden sich

ein WC und der Heizraum sowie ein Lagerraum im Erdgeschoß. in einem gesonderten Vorraum kann man eine Klappe mit Stiege zum Gewölbekeller samt Weindepot öffnen

Anschließend und direkt begehbar vom Haupthaus gibt es eine große Garage und daneben einen weiteren vollwertigen Lagerraum

Im Obergeschoß gibt es drei Zimmer, teils mit Parkettböden ausgestattet und das Bad. Weiters hat man Zugang auf das begehbare Flachdach des Zubaus mit Blick ins Grüne. Neben der Tür ist ein WC bereits installiert, wo man noch Trennwände in Leichtbauweise aufstellen könnte.

Durch die geschlossene Bauweise und die Lage des Hauses an der Grundstücksgrenze bietet der Garten erhebliches Gestaltungspotential. Dieser liegt zu einem kleinen Teil im Gebiet seltener Hochwässer, was für den verbauten Bereich nicht gilt. Selbst bei den erheblichen Niederschlägen im Sommer 2024 war diese Liegenschaft nicht betroffen.

Aufgrund des Alters des Hauses sind die Räume nicht rechtwinkelig. Die beiliegenden von uns erstellten Pläne sind daher nicht exakt winkeltreu und die Quadratmeteranzahlen nicht zentimetergenau. Aber vergewissern Sie sich selbst vom Flair dieses besonderen Hauses mit unendlich Raum für Ihre Schätze. Rufen Sie dazu +43 676 340 1449

Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus  
&lt;1.000m  
Klinik &lt;1.500m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten  
&lt;3.500m  
Höhere Schule &lt;10.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt  
&lt;1.500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank  
&lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus  
&lt;500m  
Bahnhof &lt;8.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 534m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 161m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 66.2m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 287m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.66m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 150000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Schima

Tel.: +43 676 340 1449

E-Mail: martin.schima@aon.at