



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Macho**

☎ +43 660/5606553

✉ harald.macho@smkimmo.at



Wohn- und Gewerbebetrieb in sensationeller Lage!

Datum: 27. 04. 2024



## Überblick

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Objektnummer:</b>    | 2417/8890              |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Kauf                   |
| <b>Objektart:</b>       | Haus                   |
| <b>Bundesland:</b>      | Niederösterreich       |
| <b>Bezirk:</b>          | Waidhofen an der Thaya |
| <b>Ort:</b>             | Waidhofen an der Thaya |
| <b>Nähe:</b>            | Busbahnhof             |
| <b>Lage:</b>            | Stadtzentrum           |
| <b>Beziehbar ab:</b>    | nach Vereinbarung      |

## Kosten

**Kaufpreis:** € 225.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Jeder hat es schon mal gehört, die berühmten drei „L“...Lage, Lage und noch mal die Lage. Eine der wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Immobilie.

Bei diesem Wohn- und Gewerbeobjekt in Waidhofen an der Thaya ist die Lage perfekt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl die Innenstadt als auch das neue Einkaufszentrum, mit all den Möglichkeiten einer Bezirkshauptstadt.

Aber es kommt noch besser...Krankenhaus, Ärztezentrum, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, Polytechnische Schule sind gar nur wenige Schritte entfernt, genau wie der Busbahnhof mit Verbindungen in die ganze Region bis nach Wien.

Das Wohngebäude wurde 1932 erbaut und 1967 mit einem Obergeschoss erweitert. In dieser Zeit wurden auch die Gewerbegebäude errichtet. Mit der Dämmung der Außenwende samt Dachbodendämmung, den zweifach-Isolierglasfenster aus Kunststoff und dem Prefa Dach ist das



|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>        | 145,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 1.226,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kellerfläche:</b>      | 45,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>            | 7                       |
| <b>Bäder:</b>             | 2                       |
| <b>Schlafzimmer:</b>      | 4                       |
| <b>WC's:</b>              | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>         | 1                       |
| <b>Terrassenfläche:</b>   | 11,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Räume veränderbar:</b> | Ja                      |

## Detaildaten

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Baujahr:</b>               | ca. 1932       |
| <b>Etagen gesamt:</b>         | 2              |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,           |
| <b>Lage:</b>                  | Aussichtslage, |
| <b>Zustand:</b>               | Sehr gut       |

## Ausstattung

|                      |      |
|----------------------|------|
| <b>Unterkellert:</b> | Teil |
| <b>Möbliert:</b>     | Teil |

## Heizung

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>Heizung:</b>              | Gas                          |
| <b>Zentralheizung (Gas):</b> | Ja                           |
| <b>Kamin:</b>                | Ja                           |
| <b>fGEE Wert:</b>            | 2.24                         |
| <b>fGEE Klasse:</b>          | D                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 163 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>           | E                            |

Wohnhaus für die nächste Zeit ausreichend saniert.

In jeder der zwei Etagen gibt es ein Bad und eine Toilette. Sie könnten im Obergeschoss ebenfalls problemlos eine weitere Küche installieren, wodurch eine zweite Wohneinheit realisierbar wäre.

Die Gebäude sind natürlich an das öffentliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen, außerdem gibt es einen Nutzbrunnen für die Bewässerung der Gartenanlage.

Beheizt wird mittels einer Gas Brennwerttherme. Zusätzlich wären auch mit Holz befeuerte Schwedenöfen denkbar, Kamin ist vorhanden.

Mit den zusätzliche Gewebegebäuden mit über 370m<sup>2</sup> Nutzfläche ergeben sich unzählige Nutzungsmöglichkeiten wo Sie Arbeit und Wohnen verbinden können. Am besten Sie machen sich ein Bild vor Ort und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin mit mir, ich freue mich!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Macho, Tel.: 0660/5606553, E-Mail: harald.macho@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8890](http://smkimmo.at/immobilien/details/8890)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Harald Macho  
0660 / 56 06 553

Mein Wissen - Ihr Vorteil  
Sparen Sie Zeit und erzielen Sie den besten Verkaufspreis!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Waldviertel

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH

Meine Immobilie im Erbfall?  
Unterstützung vom Immobilienexperten

### Immobilien-Experten



**Vertrauen!**

Verlässlichkeit für Generationen: Ihr regionaler Immobilienexperte berät und unterstützt Sie auch in Sachen Erbfall bei Ihrer Immobilie!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

