



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



Ihr neues Stadthaus in bester Lage!

Datum: 02. 05. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8913
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Waidhofen an der Thaya
Nähe:	Kirche
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis: € 179.000,00

Flächen

Wohnfläche: 130,00 m²

Beschreibung

Dieses bezaubernde Stadthaus im Herzen von Waidhofen an der Thaya bietet eine einzigartige Investitionsmöglichkeit für clevere Anleger.

Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen und zeichnet sich durch seine zentrale Lage und die facettenreichen Nutzungsmöglichkeiten aus.

Derzeit ist das Erdgeschoss an einen zuverlässigen Handyshop vermietet, der einen langfristigen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen hat. Dies bietet eine stabile Einnahmequelle für Investoren.

Die Möglichkeit besteht, den laufenden Mietvertrag nach Ablauf zu verlängern oder die Räumlichkeit für andere Geschäftszwecke um zu gestalten.

Das Stadthaus bietet die Möglichkeit, im Obergeschoss zwei separate Wohneinheiten zu schaffen. Diese flexiblen Wohnbereiche eignen sich ideal für Mieter oder können als



Nutzfläche:	240,00 m ²
Grundstücksfläche:	223,00 m ²
Kellerfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	38,00 m ²
Dachterrassenfläche:	38,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1899
Etagen gesamt:	3
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Unterkellert:	Teil
----------------------	------

Heizung

Kamin:	Ja
fGEE Wert:	1.98
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	93.6 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Ferienwohnungen vermietet werden.

Ein besonderes Highlight des Stadthauses ist die beeindruckende Dachterrasse 38m² mit atemberaubendem Fernblick über die Stadt.

Dieser Freiraum bietet den Bewohnern die Möglichkeit, entspannende Stunden im Freien zu genießen und den Blick über die malerische Umgebung schweifen zu lassen.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Objekt im Innenbereich Renovierungsbedarf aufweist. Dies bietet jedoch eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Mit kreativen Ideen kann dieses Stadthaus zu einem echten Juwel der Stadt werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Potenzial mit mir zu erkunden und Ihr Investmentportfolio zu erweitern, 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.

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

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8913



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

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

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

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

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



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Echter Mehrwert!
Experten-Immobilien-Vermarktung



Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Erfahrung - auf uns ist Verlass!

www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



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



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

