



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

Ihr Ansprechpartner:

**Bianca Höhs**

☎ +43 664/60771471

✉ bianca.hoehs@smkimmo.at



Sonniges Landhaus mit historischem Kern!

Datum: 03. 05. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8920
<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>	Schloss
<b>Lage:</b>	Stadttrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

**Kaufpreis:** € 178.000,00

## Flächen

## Beschreibung

Mit seinem Urkern welcher mehr als 300 Jahre alt ist, versprüht dieses sonnenverwöhnte Landhaus bereits beim Eintreten im Vorraum mit seiner alten gewölbten Decke ein Gefühl von nach Hause kommen.

In den Jahren zwischen 1998 und 2005 wurde dieses Juwel von den Besitzern renoviert, umgebaut und um eine Garage sowie eine Werkstatt erweitert.

Die Gaszentralheizung sowie die Fußbodenheizung im Badebereich, als auch der feste Brennstoffofen im Keller sorgen für wohlige Wärme.

Zwei Schlafzimmer sowie der offen gestaltete Wohn-, Ess-Küchenbereich bieten ausreichend Platz.

Im hauseigenen, gewölbten Erdkeller schmeckt ein Glaserl Wein mit Freunden und der Familie besonders gut. Ebenso lassen sich Lebensmittel in diesem wunderbar lagern.



<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	559,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1690
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Gut

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Teil
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Zentralheizung (Gas):</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja

Der terrassenförmig angelegte, sonnige und wirklich sehr gepflegte Garten mit Fernsicht ist ein Erholungsparadies für die ganze Familie.

Auf der schattigen Terrasse unter dem Apfelbaum die Ruhe des Waldviertels genießen oder ein Sonnenbad nehmen und den Kindern beim Toben zusehen: Hier können Sie sich frei entfalten und das pure Landleben einfach genießen.

Als Stauraum sowie weiterer Lagerplatz dient eine Holzgartenhütte.

Im Ort finden Sie alles, was Sie fürs tägliche Leben brauchen. Auch Ausflugsziele sowie der Radweg sind mit Sicherheit Highlights, die Waidhofen/Thaya zu bieten hat.

Wenn Sie hier IHR neues Zuhause erkennen, dann freue ich mich auf Ihren Anruf!

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

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

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Höhs, Tel.: 0664/60771471, E-Mail: bianca.hoehs@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/8920](http://smkimmo.at/immobilien/details/8920)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

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

Suchen Mieten Kaufen

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

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Immobilien richtig verkaufen!  
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps

Der Immobilienexperte mit offizieller Leistungsgarantie:  
Gehen Sie auf Nummer sicher, wenn es um Maklerleistungen geht.

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

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

Suchen Mieten Kaufen

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

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

Suchen Mieten Kaufen

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

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

Suchen Mieten Kaufen

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

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

Suchen Mieten Kaufen

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





# 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!

[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

## 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)

**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!

