



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



Kaufanbot liegt vor!!

Datum: 16. 09. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8976
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Waidhofen an der Thaya
Nähe:	Mühlen und Höfe
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis: € 249.000,00

Flächen

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Waidhofen an der Thaya, einer Bezirkshauptstadt mit einem lebendigen Gemeinschaftsleben und einem bequemen Radweg bis hin zur tschechischen Grenze.

Der Bungalow befindet sich in einer begehrten Siedlungslage in Waidhofen an der Thaya, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft und nur einen Spaziergang von Annehmlichkeiten wie Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Der geräumige Keller bietet nicht nur genügend Platz für Ihre Lagerung, sondern auch einen Autoeinstellplatz, um Ihr Fahrzeug sicher unterzubringen.

Die Fassade des Hauses ist sorgfältig gedämmt, um Energieeffizienz zu gewährleisten. Die obere Geschossdecke verfügt über eine großzügige Dämmung von knapp 30cm, um den Wohnkomfort zu maximieren. Genießen Sie wohlige Wärme das ganze Jahr über mit einer effizienten Gas-



Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Grundstücksfläche:	616,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	1
Balkone:	1
Balkonfläche:	13,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1968
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Sehr gut

Ausstattung

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

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	2.73
fGEE Klasse:	E
Heizwärmebedarf:	206 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	F

Zentralheizung sowie einem Festbrennstoffofen für gemütliche Abende.

Das Badezimmer wurde kürzlich renoviert und bietet modernen Komfort und Stil für Ihre tägliche Routine.

Der Bungalow bietet Platz für eine junge Familie und verfügt über zwei Kinderzimmer, die ideal für heranwachsende Kinder geeignet sind. Die großzügigen Wohnbereiche bieten ausreichend Platz für gemeinsame Aktivitäten und gemütliche Familienabende.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit, dieses Traumhaus zu Ihrem eigenen zu machen und kontaktieren Sie mich am besten noch heute, 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

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.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf:206.0 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:FFaktor Gesamtenergieeffizienz:2.73Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:E

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8976



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!

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

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

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

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

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

Immobilien richtig verkaufen!
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps

SMK Immo Treuhand |
Ihr Immobilienexperte
in Ihrem Bezirk!
www.smkimmo.at

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

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!

