



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:	2417/9029
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Waidhofen an der Thaya
Nähe:	Sportplatz
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 195.000,00

Flächen

Beschreibung

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und beliebten Nordsiedlung der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya. Nur wenige Meter vom idyllischen Waldviertler Radweg entfernt, genießen Sie hier eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Wohnqualität.

Die Nordsiedlung ist bekannt für ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Die Nähe zum Radweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerlebnissen ein.

Das Stadtzentrum von Waidhofen an der Thaya erreichen Sie in wenigen Gehminuten, wo Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens zur Verfügung stehen – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu kulturellen Angeboten.

Das Einfamilienhaus besticht durch seine sorgfältige Sanierung und den gemütlichen Charakter. Die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen umfassen ein neues Dach, die 3-



Wohnfläche:	93,00 m ²
Grundstücksfläche:	597,00 m ²
Kellerfläche:	20,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	1
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	30,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1950
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Sehr gut

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	2,00
Unterkellert:	Teil
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	3.63
fGEE Klasse:	E
Heizwärmebedarf:	379 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

fach verglasten Fenster, erneuerte Wände und Böden, die moderne Gasheizung, einen Schwedenofen vom Meisterbetrieb und nicht zu vergessen ist die hochmoderne Küche mit großer Kochinsel – da hätte selbst ich als Hobbykoch eine helle Freude.

Das Haus verfügt über eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Der liebevoll angelegte Garten bietet Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Ein Gartenhaus steht zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und vieles mehr.

Dieses Haus ist ideal für Jungfamilien, die ein gemütliches und modernes Zuhause suchen, sowie für Ruhesuchende, die die Vorzüge der ländlichen Idylle genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie verzaubern, ich freu 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:379.0 kWh/(m²a)Klasse
Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:3.63Klasse
Faktor Gesamtenergieeffizienz:E

Webblink: smkimmo.at/immobilien/details/9029



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!

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Mit Abstand

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

die beste Beratung

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
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!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

