



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: 27. 08. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9408
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Waidhofen an der Thaya
Nähe:	Einkaufszentrum
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis:	€ 137.000,00
Betriebskosten:	€ 244,27

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya!

Diese moderne Eigentumswohnung vereint urbanes Flair mit idyllischem Komfort und besticht durch ihren exklusiven Eigengarten – perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Wohnungen mit Gartenanteil sind in Waidhofen an der Thaya eine absolute Rarität!

Die Wohnung überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung, großen südseitigen Fenstern und einer einladenden Loggia, die für lichtdurchflutete Räume sorgt.

Eine innovative Pelletsheizung versorgt die Wohnung effizient und umweltfreundlich mit nur ca. 2 Tonnen Pellets pro Heizsaison.

Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und



Flächen

Wohnfläche:	ca. 89,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 12,00 m ²
Gartenfläche:	ca. 32,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1974
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	1
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Einzelofenheizung:	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	2.97
fGEE Klasse:	E
Heizwärmebedarf:	145.9 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	D

wartet bereits auf leidenschaftliche Hobbyköche.

Dank der liebevollen Pflege der Eigentümerfamilie befindet sich die Wohnung in einem einwandfreien Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Zentral gelegen sind Einkaufsmöglichkeiten nur wenige Schritte entfernt.

Das Einkaufszentrum Thayapark und der Busbahnhof mit Verbindungen nach Wien und anderen Städten sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für Eigennutzer, die modernes Wohnen mit einem Hauch von Natur schätzen, und ebenso für Investoren, da sie sofort vermietbar ist und eine stabile Wertentwicklung verspricht.

Ob als Ihr neues Zuhause oder renditestarke Kapitalanlage – diese Wohnung ist ein echtes Juwel in Waidhofen an der Thaya.

Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, 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.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9408



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

Wir klären Sie auf!

Rechtliche Unsicherheiten?

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

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!

