



**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: 28. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9429
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Waidhofen an der Thaya
<b>Ort:</b>	Waidhofen an der Thaya
<b>Nähe:</b>	ÖAMTC
<b>Lage:</b>	Stadttrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung

## Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 135.000,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 263,89

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung in der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya!

Diese Erdgeschosswohnung wird teilweise möbliert übergeben und bietet sofortigen Wohnkomfort und lädt zum Wohlfühlen ein.

Besonderes Highlight ist der liebevoll gepflegte Eigengarten mit knapp hundert Quadratmetern, ausgestattet mit praktischem Rasenroboter für mühelose Pflege.

Neben der elektrischen Beheizung ist natürlich auch ein Kamin vorhanden, ob mit einem Schwedenofen oder mit Pellets. Für behagliche Atmosphäre in den kühleren Monaten ist gesorgt.

Solche Wohnungen mit eigenem Garten sind äußerst selten und besonders begehrt.

Ideal für Ruhesuchende, die Diskretion und eine private Oase schätzen.



## Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 97,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche:</b>	ca. 97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>WC's:</b>	1
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Elektrisch
<b>Elektroheizung:</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	2.34
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Zögern Sie nicht lange und kontaktieren Sie mich 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](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/9429](http://smkimmo.at/immobilien/9429)



# 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!

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](http://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](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

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!

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

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

**SMK** **SMK Immo Treuhand GmbH**  
Suchen Mieten Kaufen

Nicht bei uns!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

**Blind in den Immobilienverkauf?**

[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!

