



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:	2417/9430
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Waidhofen an der Thaya
Nähe:	ÖAMTC
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis:	€ 65.000,00
Betriebskosten:	€ 122,77

Beschreibung

Entdecken Sie diese moderne Einzimmerwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der idyllischen Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya.

Mit einer kompakten Wohnfläche von ca. 39 m² verbindet sie Funktionalität und Gemütlichkeit perfekt für den urbanen Lebensstil – ideal für Singles, Pendler oder als clevere Investimentooption.

Waidhofen an der Thaya vereint die Vorzüge einer Bezirkshauptstadt mit exzellenter Infrastruktur: Supermärkte, Cafés, Krankenhaus, Ärzte und vieles mehr, während die umliegende Natur des Waldviertels zu Ausflügen einlädt, besonders unser beliebter Thayatal-Radweg, der bis nach Tschechien führt.

Kleine Wohnungen wie diese in Bezirkshauptstädten sind derzeit heiß begehrt als smarte Investments: Sie lassen sich mühelos vermieten, dank hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in prosperierenden Regionen.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 39,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 5,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Schlafzimmer:	1
WC's:	1

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1972
Alter:	Neubau
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

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

Mit einer potenziellen Rendite von 6-7 % pro Jahr versprechen sie nicht nur stabile Mieteinnahmen, sondern auch langfristige Wertsteigerung in einer wachsenden Stadt.

Ob als Starter-Immobilie oder Ergänzung zu Ihrem Portfolio – diese Wohnung ist eine clevere Wahl für zukunftsorientierte Investoren.

Kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung und machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem nächsten Erfolg!

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/9430



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