



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Gabriela Harrer

☎ +43 664/60771341

✉ gabriela.harrer@smkimmo.at



Sonnig gelegenes Stadthaus verspricht viel Potential!

Datum: 29. 08. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9431
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Raabs an der Thaya
Nähe:	Hauptplatz
Lage:	Stadtzentrum
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 185.000,00

Flächen

Beschreibung

Beim Betreten kommt die Erinnerung an eine bürgerliche Bäckerei mit gemütlichem ländlichen Kaffeehaus, bewohnt und bewirtschaftet von einer Großfamilie.

Sonnendurchflutet sind zwei getrennte, teilweise möblierte Wohneinheiten, sofort bezugsfertig im ersten und zweiten Obergeschoss mit offenem Stiegenhaus, bieten hohe, großzügige Räume mit gepflegten Holzböden, elegante weiße Innentüren und neue Badezimmer mit WCs.

Viele verschieden große Nebenräume dienten einst dem Bäckerhandwerk und befinden sich innenliegend im angebauten Hoftrakt.

Wie damals üblich hatte man angrenzend ein Wirtschaftsgebäude, fütterte Kleintier sowie einen kleinen, nun verwilderten Garten fürs Gemüse.

Alles zusammen bietet es genügend Platz und Stauraum für verschiedenste Alternativen.



Wohnfläche:	ca. 180,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 8,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 490,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
Schlafzimmer:	5
WC's:	5
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 12,00 m ²
Dachterrassenfläche:	ca. 12,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1962
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Unterkellert:	Nein
Möbliert:	Teil

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	4.04
fGEE Klasse:	G
Heizwärmebedarf:	316 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

Wer hier seine Arbeit hat oder findet, könnte ohne Auto auskommen, denn von Einkaufen, Essen, Arzt, Apotheke, Trafik, Frisör, Bank, Kindergarten und Schule ist alles fußläufig zu erreichen.

Mit Auto nicht zu übersehen ist für Pendler die ca. 10 km entfernte Bahnverbindung nach Wien.

Groß genug, um eine Wohngemeinschaft mit Freunden zu machen, mit Großeltern, mit erwachsenen Kindern, um Miete zu sparen, Arbeiten daheim, Räumlichkeiten für Praxis- und Büros zu vermieten oder eigene Ideen zu verwirklichen.

Für Sportfreunde sind Hallenbad mit Sauna, Tennisplatz, Sportplatz, Wanderwege und der Thayatal-Radweg, Kegelbahn oder Kletterwand im Jufa und vieles mehr im Ort, auch für Fischer und Kajakfahrer die Thaya, somit eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Jetzt begrüßt man neue Besitzer, die mit großer Vitalität ihre Träume verwirklichen möchten. Willst Du dieser sein?

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Harrer, Tel.: 0664/60771341, E-Mail: gabriela.harrer@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/9431



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

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

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Mühsamer privater Immobilienverkauf!

Was ist, wenn Sie nicht mehr können?

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

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

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

Sie tappen
Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Lassen Sie sich von uns beraten!

im Dunkeln?

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