



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



Nette, gepflegte Liegenschaft bietet viel Platz auf zwei Etagen!

Datum: 04. 09. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9439
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Waidhofen an der Thaya
Ort:	Karlstein an der Thaya
Nähe:	Ortsrand
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis: € 189.000,00

Beschreibung

Eine sehr freundliche, gepflegte Immobilie mit Blick ins Grüne bietet einer größeren Familie beim geräumigen Wohnen viele Varianten.

Teilbar sind die Räumlichkeiten etwa zum Arbeiten daheim oder als Wohngemeinschaft mit Großeltern oder erwachsenen Kindern, um Miete zu sparen, mit Freunden oder denkbar wäre, das ausgebaute Dachgeschoss als Wohngemeinschaft an Schüler der HTL zu vermieten.

Sonnendurchflutet liegt diese mit zwei separat zentral begehbaren Etagen am ruhigen Ortsrand und doch fußläufig erreichbar sind Einkaufen, Arzt, Kindergarten, Volksschule, Bäcker, Bank und vieles mehr.

Von der ersten Etage kommt man ebenerdig vom Wohnzimmer auf die Terrasse, in den Pool sowie in den liebevoll gestalteten Garten mit Bäumen und Sträuchern.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 260,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 770,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
Schlafzimmer:	7
WC's:	3
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 10,00 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1975
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil

Heizung

Zentralheizung (feste Brennstoffe):	Ja
Kamin:	Ja

Jede Wohneinheit ist mit Küche, neuen Badezimmern, separaten WCs und mehreren Schlafräumen gut ausgestattet und sofort beziehbar.

Das Kellergeschoss beherbergt ein Kellerstüberl, einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, den Technikraum der Zentralheizung sowohl für feste Brennstoffe als auch für Gas, einen Abstellraum und die Garage, befahrbar mit zwei kleineren Autos.

Für Natur- und Sportliebhaber gibt es genügend Wege zum Wandern und Radfahren, den Tennis- und Sportplatz, zum Schwimmen die Thaya mit Badeplatz, Plätze für Fischer an der Thaya oder einige Kilometer entfernt den Thayatal-Radweg.

Ein familienfreundlicher Ort, um ohne Hektik gemütlich zu wohnen und zu arbeiten, daheim im Waldviertel oder für Pendler das Arbeiten in Wien ermöglicht: ca. 15 Kilometer entfernt der Anschluss der Franz-Josef-Bahn.

Mit unendlich vielen Möglichkeiten endet hier Ihre Suche und Träume werden wahr.

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

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/9439



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

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Mühsamer privater Immobilienverkauf!

Was ist, wenn Sie nicht mehr können?

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
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

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!

