

**Traumhafte Villa mit Gästehaus in Waldegg! Nur diese  
Woche 625.000,- statt 750.000,-!!!**



**Objektnummer: 2533/6667**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2754 Waldegg
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,44
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

























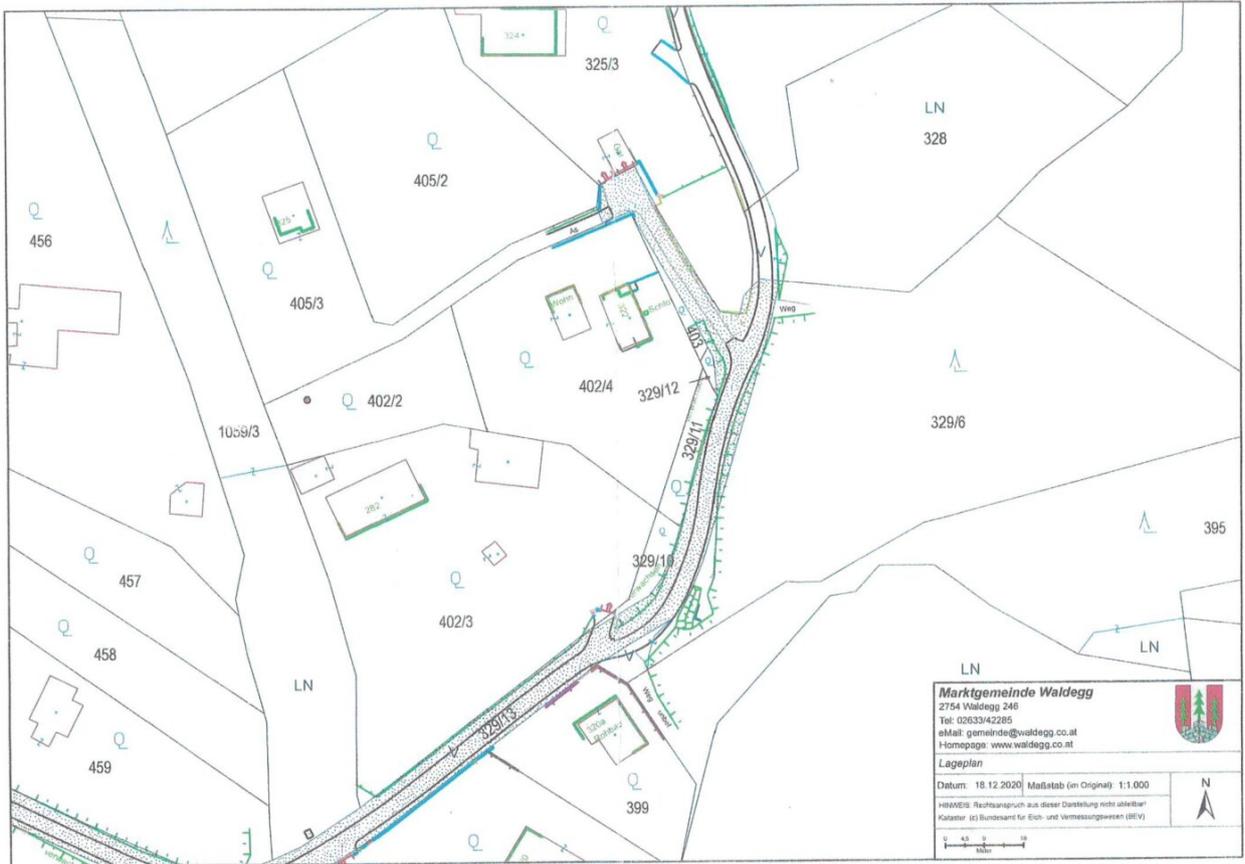












**Marktgemeinde Waldegg**

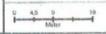
2754 Waldegg 246  
 Tel: 0263342285  
 eMail: [gemeinde@waldegg.co.at](mailto:gemeinde@waldegg.co.at)  
 Homepage: [www.waldegg.co.at](http://www.waldegg.co.at)



**Lageplan**

Datum: 18.12.2020 Maßstab (im Original) 1:1.000

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!  
 Kataster (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Waldegg, Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine beeindruckende Immobilie, die nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Mit einem Kaufpreis diese Woche von nur 625.000,- statt 750.000,00 € bietet dieses schöne Haus+Gästehaus auf 248 m<sup>2</sup> Fläche alles, was das Herz begehrt.

Das großzügige Raumangebot ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ob als Familienheim oder als Rückzugsort für Paare – hier finden Sie genügend Platz für individuelle Lebensstile und Bedürfnisse. Der offene Wohnküchenbereich schafft eine einladende Atmosphäre, die das Herzstück Ihres neuen Zuhauses bildet. Kochen und Essen werden zu einem geselligen Erlebnis, während der angrenzende Wohnbereich zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter elegante Fliesen und gemütlicher Teppichboden, die den Räumen eine warme und einladende Note verleihen. Auch die Heizungsart ist durchdacht: Ein antiker und voll funktionsfähiger Kachelofen sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Öl-Heizung für zuverlässiges Heizen sorgt.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die nicht nur für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie einlädt, sondern auch zur persönlichen Erholung im Freien dient. Der Garten bietet ausreichend Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Kinder und Haustiere.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen gleich 3 Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

### Highlights der Immobilie:

- \* ca. 101,09 Wohnfläche Haupthaus
- \* ca. 101,22 Gästehaus
- \* ca. 96,61 Nebenfläche
- \* 6 Zimmer
- \* SW-Pool
- \* 3 Stellplätze

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erreichen schnell die umliegenden Städte und Gemeinden. Ob Pendeln zur Arbeit oder Ausflüge ins Grüne – die Lage dieser Immobilie bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit.

Kaufpreis: € 747.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 149.400,00 ab mtl. € 2.725,--/420 Monate Laufzeit

JP Finance Team: Jakob Swoboda +43 664 3419005, j.swoboda@jpfinace.at

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Faszination dieser Immobilie begeistern! Ihre neue Lebensqualität in Waldegg wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <7.000m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap