

## **Beeindruckende Hammerherren Villa mit Weinkeller**



**Objektnummer: 960/73146**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3340 Waidhofen an der Ybbs
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m²
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 271,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,93
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

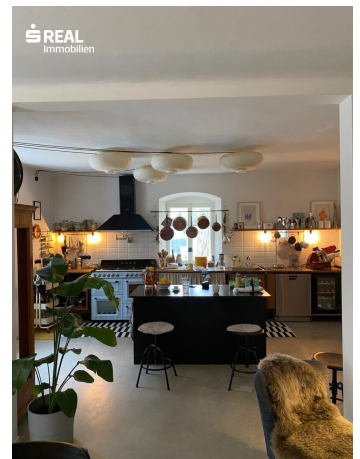


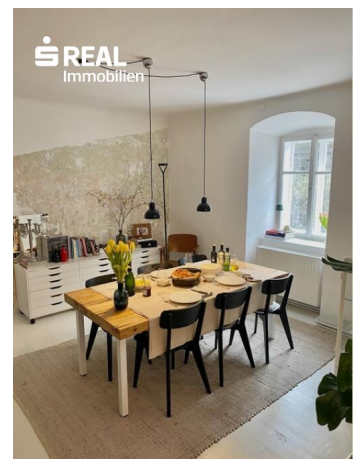
**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

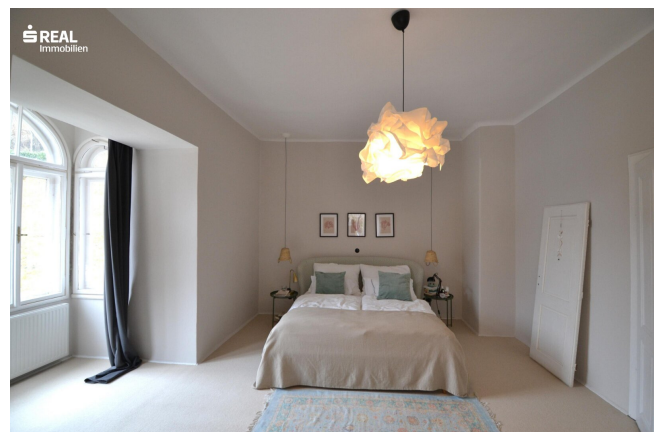
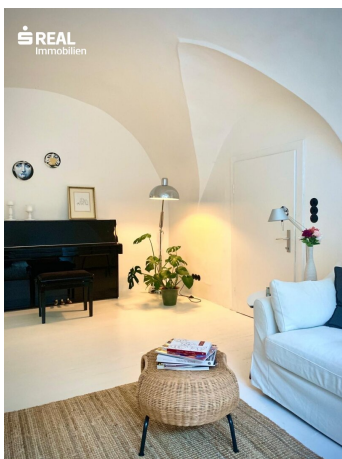
T +43 676 5635992  
H +43 676 5635992

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





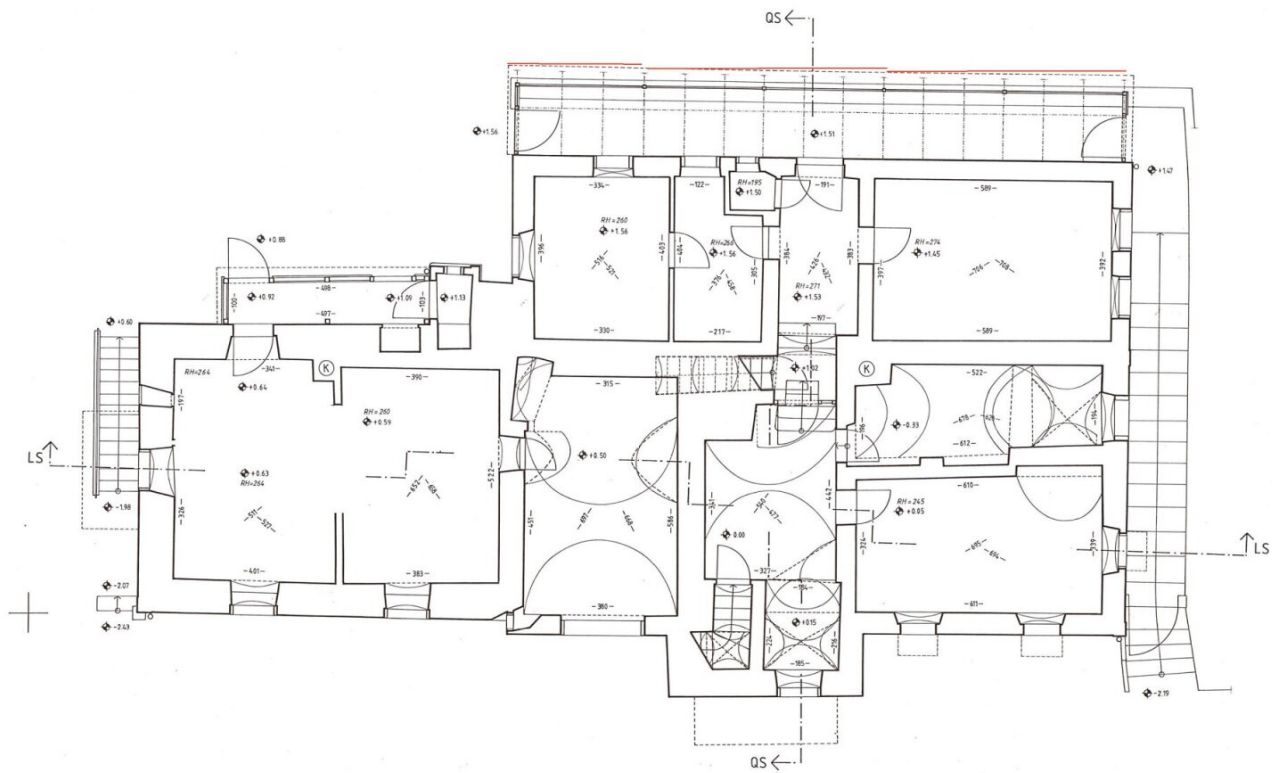


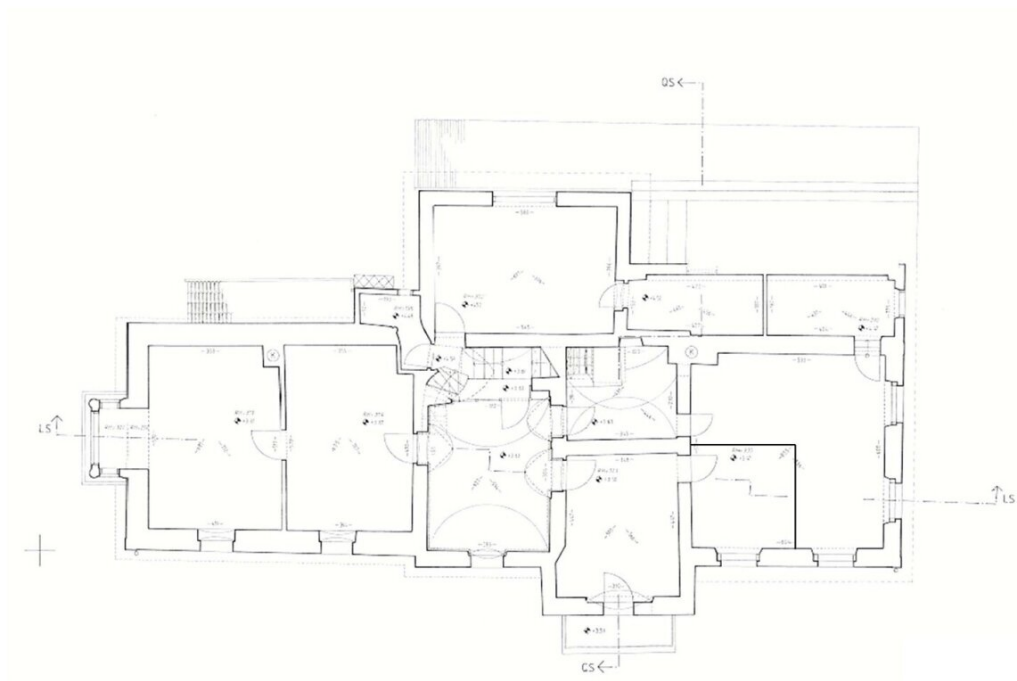












## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Villa in der charmantischen Stadt Waidhofen an der Ybbs besticht durch ihre zentrale Lage. Umgeben von der malerischen Natur Niederösterreichs, genießen Sie hier eine perfekte Kombination aus Erholung und urbanem Leben. Öffentliche Verkehrsanbindungen wie Buslinien sind in der Nähe, wodurch Sie bequem die charmante Stadt Waidhofen und ihre Umgebung erkunden können. Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Stadtbesucher!

Dieses außergewöhnliche Anwesen vom 15. Jahrhundert erstreckt sich über großzügige 290m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Raum zum Leben, Wohlfühlen und Entspannen.

Mit insgesamt 11 Zimmern haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in die Realität umzusetzen. Ob Sie ein geräumiges Familienzimmer, ein stilvolles Arbeitszimmer oder einen einladenden Gästebereich schaffen möchten – hier finden Sie die ideale Grundlage dafür. Jedes Zimmer strahlt eine besondere Atmosphäre aus und lädt dazu ein, persönliche Akzente zu setzen.

Die Villa ist mit 2 modernen WCs und 2 eleganten Bädern ausgestattet, die sowohl Funktionalität als auch Komfort vereinen.

Eine Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in den kalten Monaten, während Sie in den Sommermonaten die kühlen Räume und den Schatten im Garten genießen können. Der Weinkeller bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre besten Weine stilvoll zu lagern und Ihre Gäste mit erlesenen Tropfen zu verwöhnen.

Details:

- 11 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Wc's
- Holzverkleidung
- schönes Gewölbe
- hohe Decken
- Kachelofen
- dicke Mauern - sorgen für angenehme Kühle im Sommer
- Weinkeller
- 2017 vollständig saniert
- ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2.642 m<sup>2</sup> Garten mit 2 Gartenhäuser und einem historischen Lusthaus aus dem 19. Jahrhundert

Waidhofen an der Ybbs ist bekannt für seine malerische Umgebung und die hervorragende Lebensqualität. Die gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn ermöglicht Ihnen eine

unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen, sodass Sie sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap