

**Schloßartige Villa: 9 Zimmer, Garten, Garage - Ihr neues  
Zuhause für 277.000 €!**



**Objektnummer: 2533/6746**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friembergerweg 3
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2263 Waidendorf
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	385,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	894,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 297,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,65
Kaufpreis:	277.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

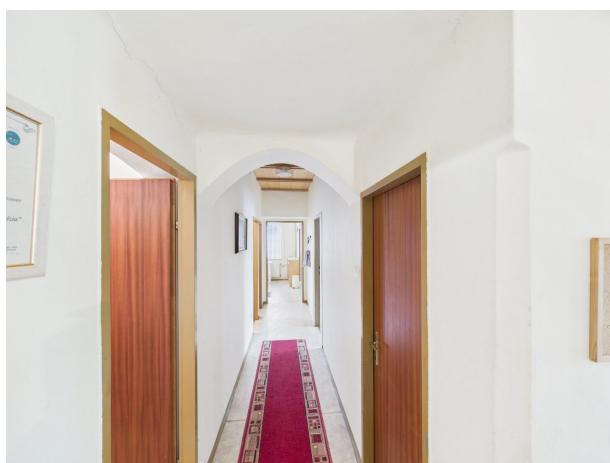


**Mag. Thilo Börner**

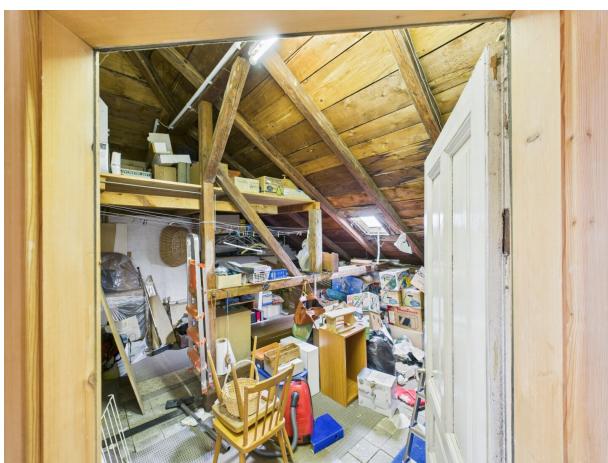
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39

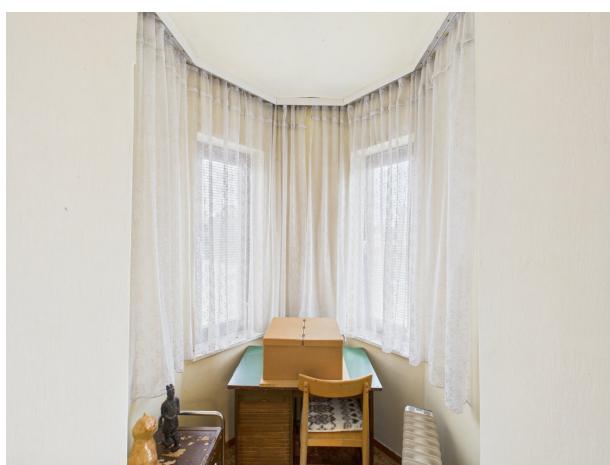








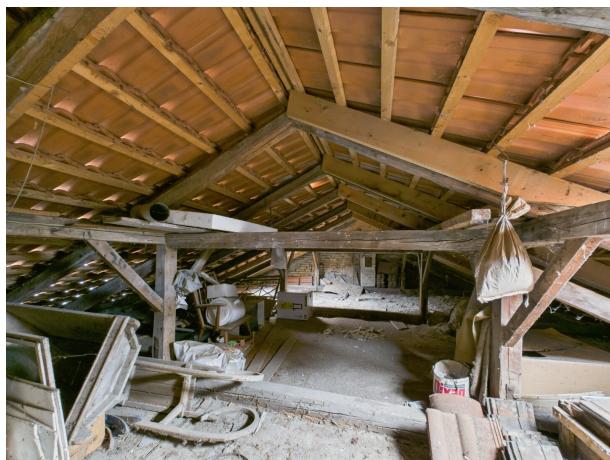










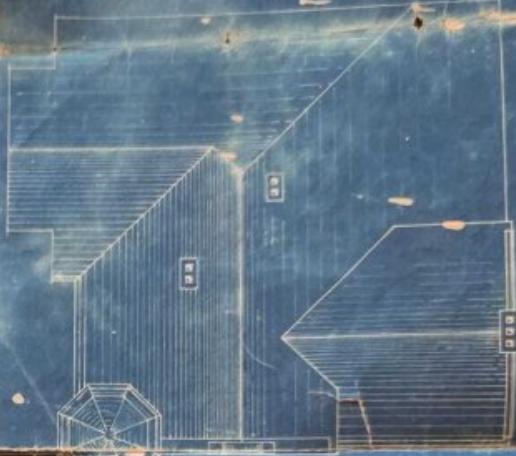
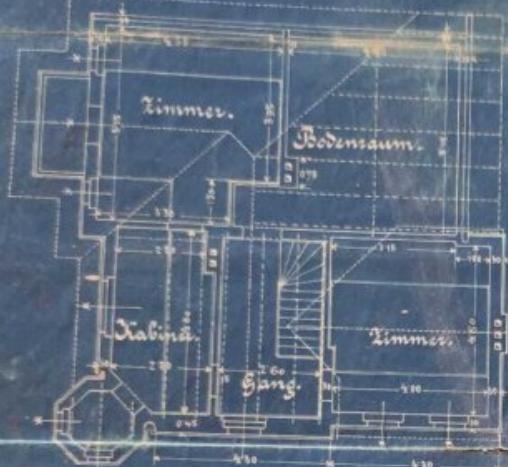


Sebastian Mödritsch, Maurermeister  
in Waidendorf.

Jahr 1904.

## Bau Plan

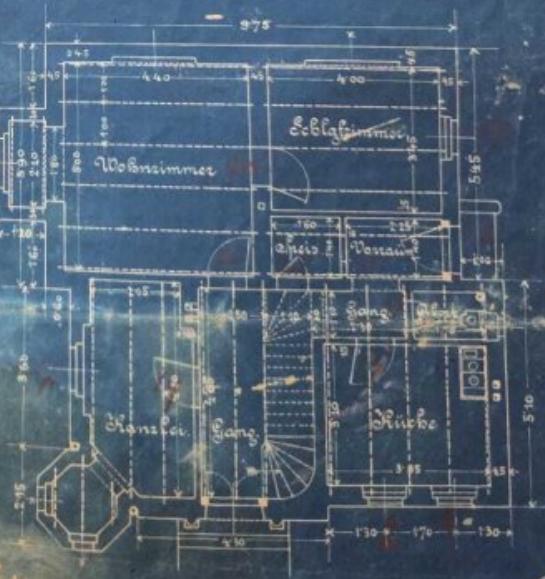
zur Errbauung eines Wohngebäudes für  
Wohlgelben Familie Mödritsch in der  
Dachgeschosse. Draufsicht.



## Fundament.



## Erdgeschosso.



Maßstab 1:100

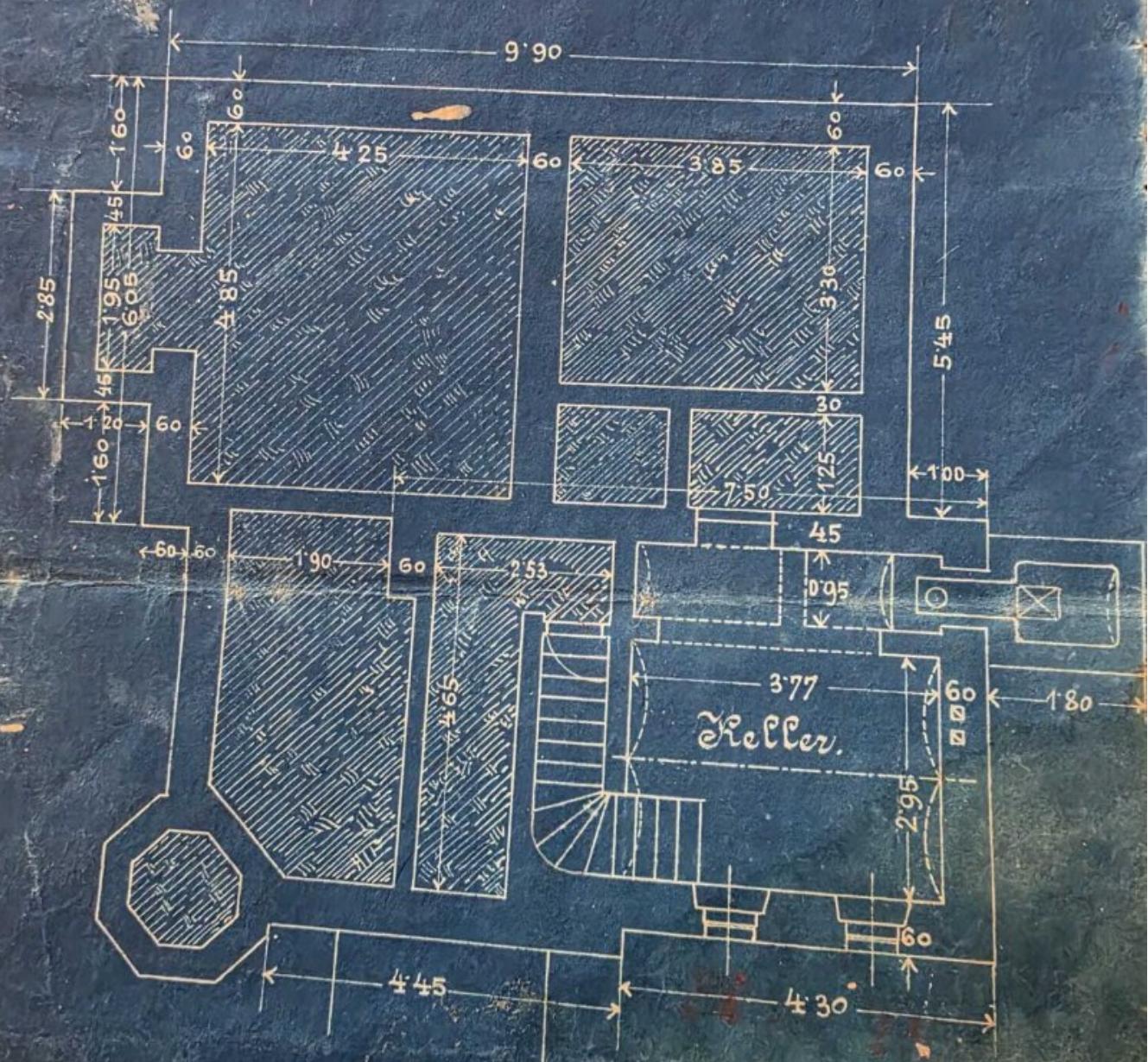
Gezeichnet und entworfen:

Als Bauwerber und Bauleiter:

Sebastian  
Mödritsch

Waidendorf, im Juli 1904.

## Fundament.

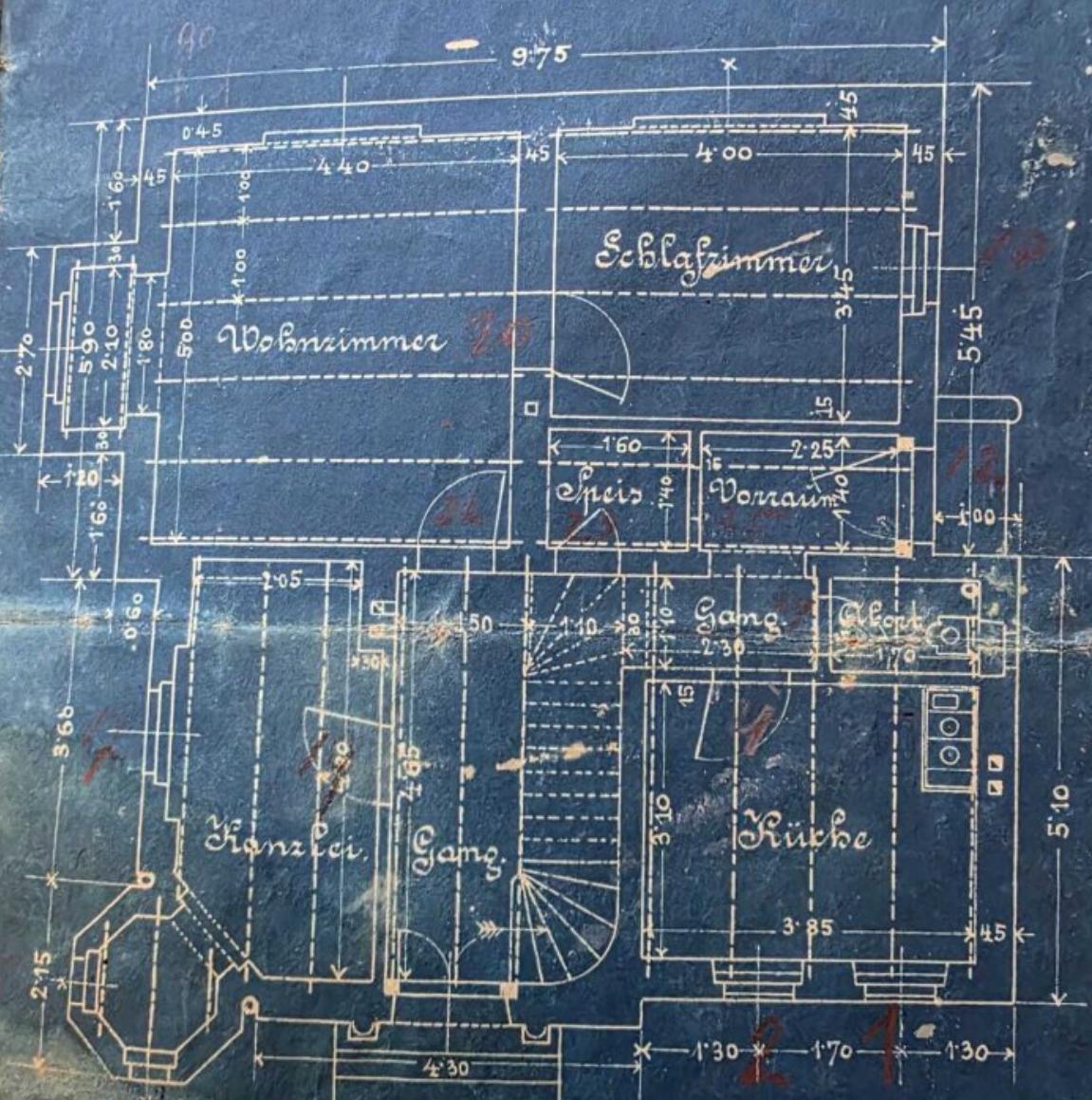


endorf, im Juli 1904.

dm. 10 5 0 1 2

Ma

## Ergänzungsbl.



100.

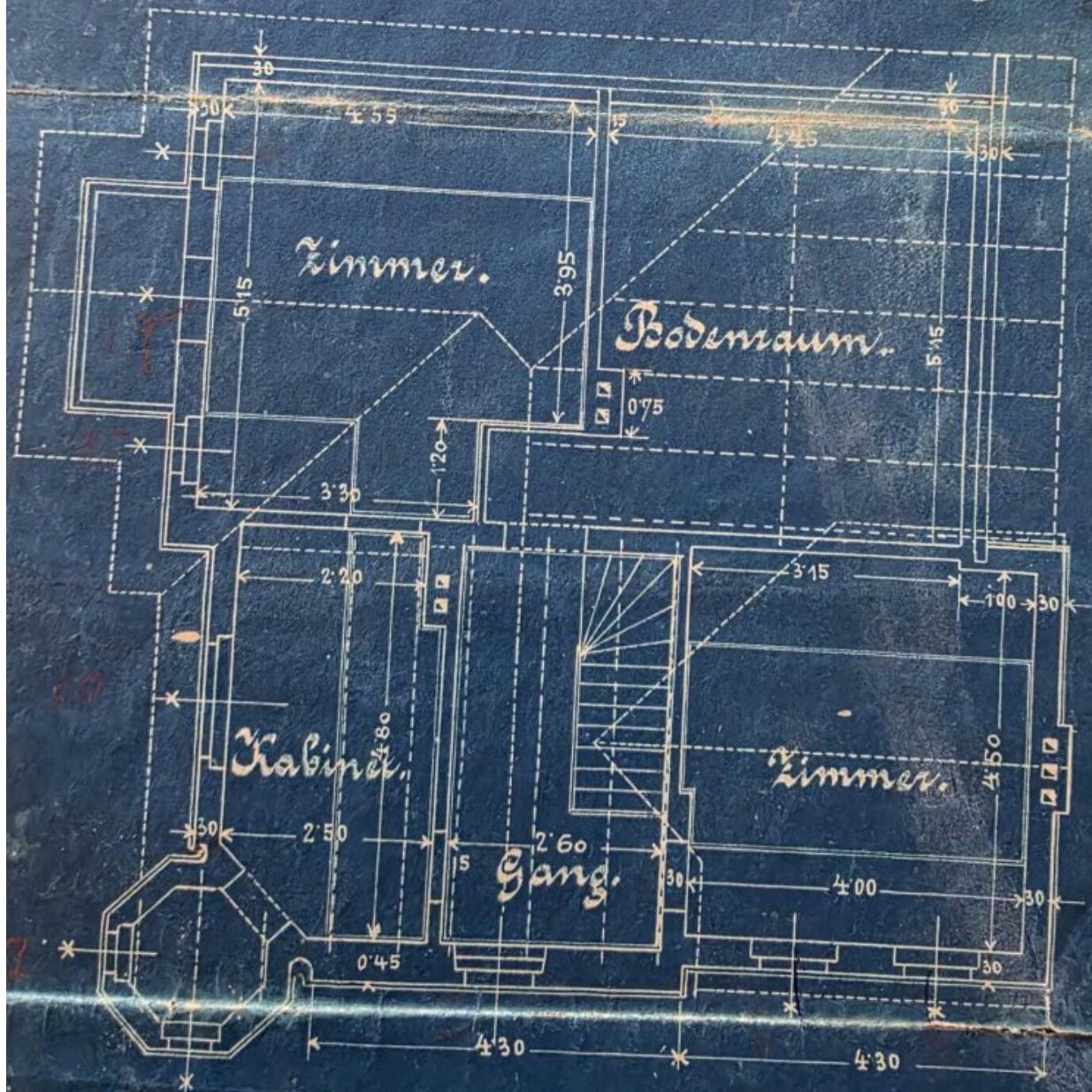
8 9 10 11 m.

— Gezeichnet und entworfen:

### - Als Bauwerber und Bauleiter:

u. Dautzenberg  
Isaffau  
Klodritschwyl

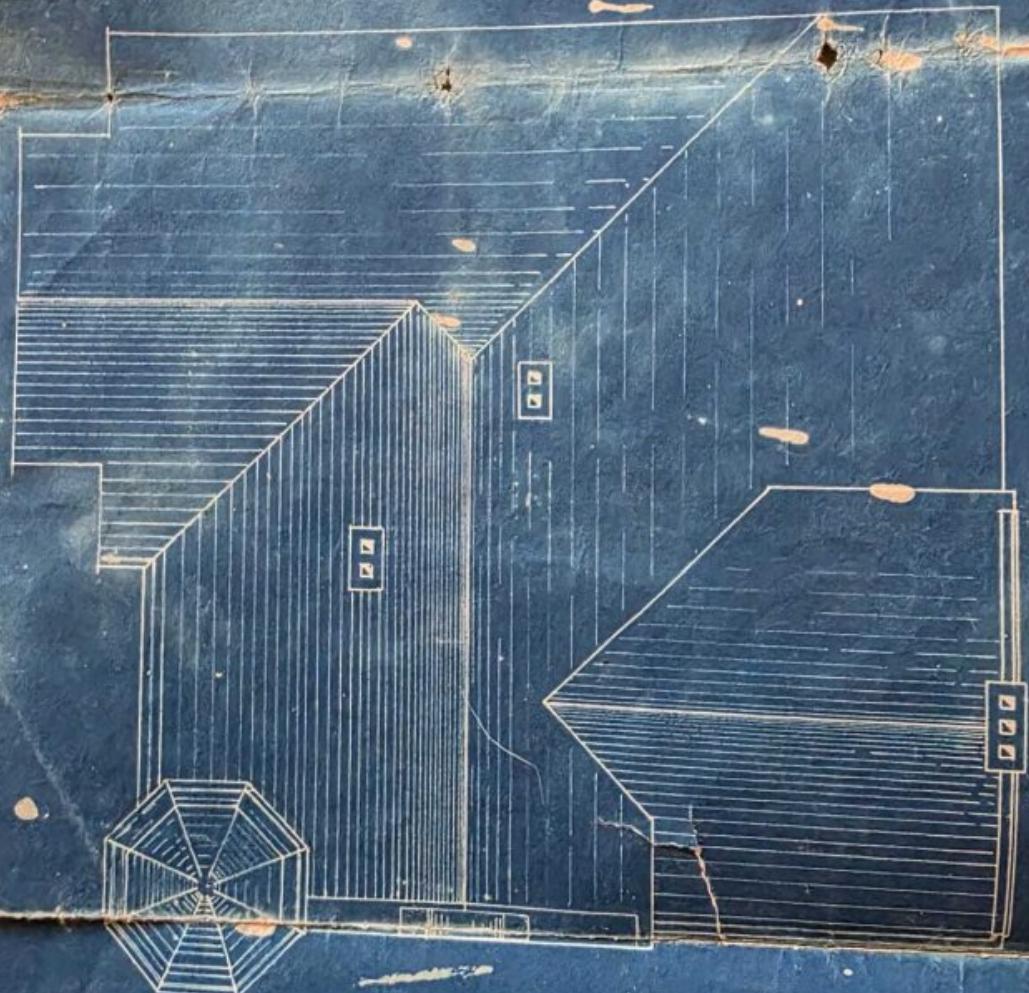
zur Erbauung eines Wohngebäudes  
Wohlgeliebten Fam  
Dachgeschoss. — Gemeinde



Fundament.

gebäude der Villa Weidengrund für  
Familie Mödritsch in der  
Gemeinde Weidendorf.

Draufsicht.



Erdgeschoss.



# BAUUNTERNEHMUNG

Ferdinand **BAUER** Ges.m.b.H.

2245 VELM-GÖTZENDORF

Wärmedämmsysteme für Innen und Außen,  
sämtl. Innen- (Maschinen-) und Außenputze,  
Thermoputze und sämtl. Erdaushubarbeiten,  
Swimming pools

WINTERZEILE 68 - TELEFON 02538/347

Herrn  
Rudolf M O S E R

Frimbergerweg 3  
2263 Waidendorf

4 05 1987

## K O S T E N V O R A N S C H L A G

Bert.: Decke über Nebengebäude

1) Einfahrt

$7,50 \times 5,40 = 40,50 \text{ m}^2$  220,-- S 8.910,--

2) Werkzeugkammer

$4,30 \times 4,30 = 18,50 \text{ m}^2$  195,-- S 3.608,--

3) Stall

$3,30 \times 4,80 = 16 \text{ m}^2$  185,-- S 2.960,--

Zufuhr

Material: Eisen, Zement u. Schotter S 1.800,--

Arbeit ca. S 12.000,--

S 25.000,--

S 54.278,--

+ 20% MWST S 10.855,60

S 65.133,60

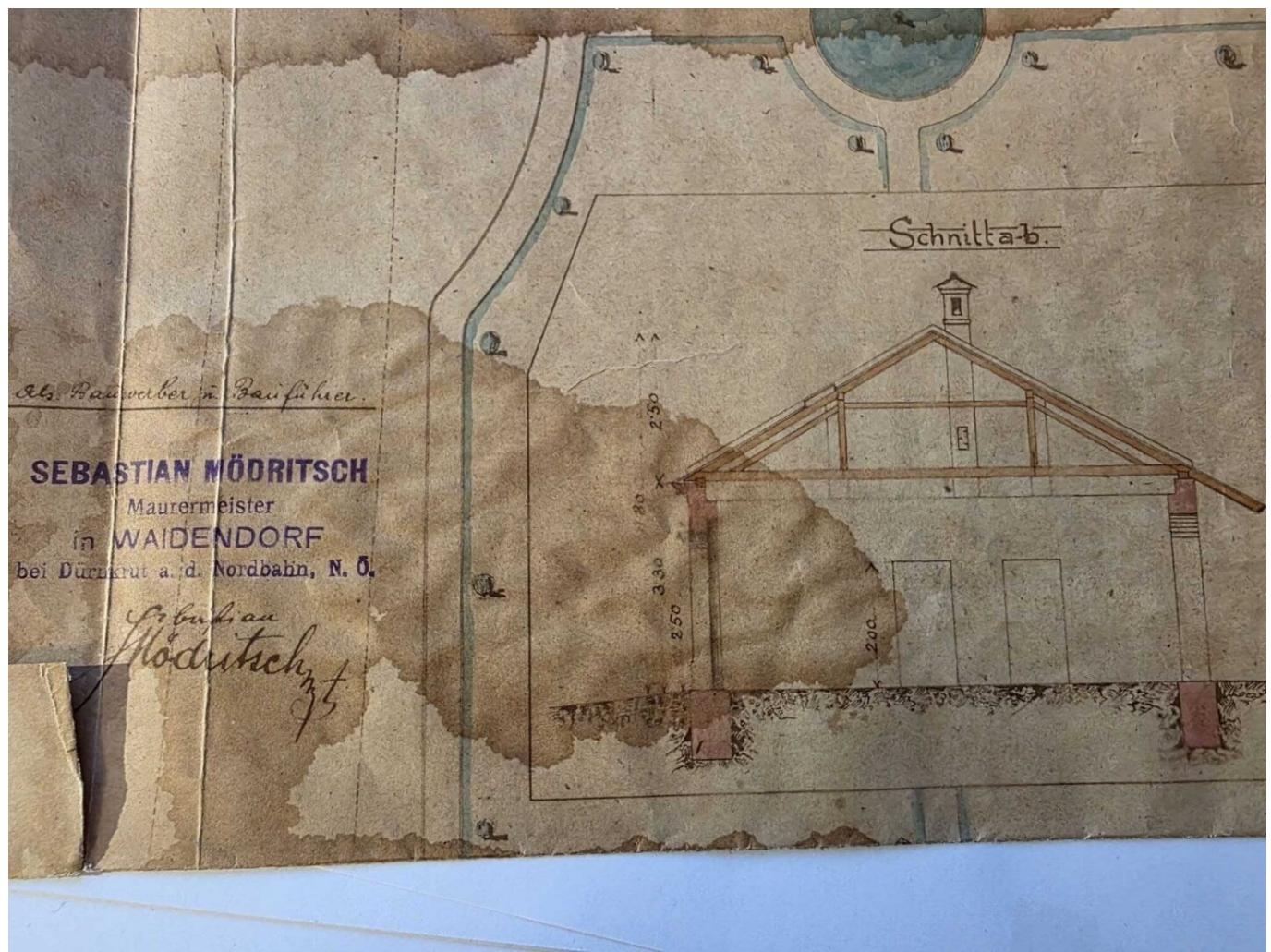
=====

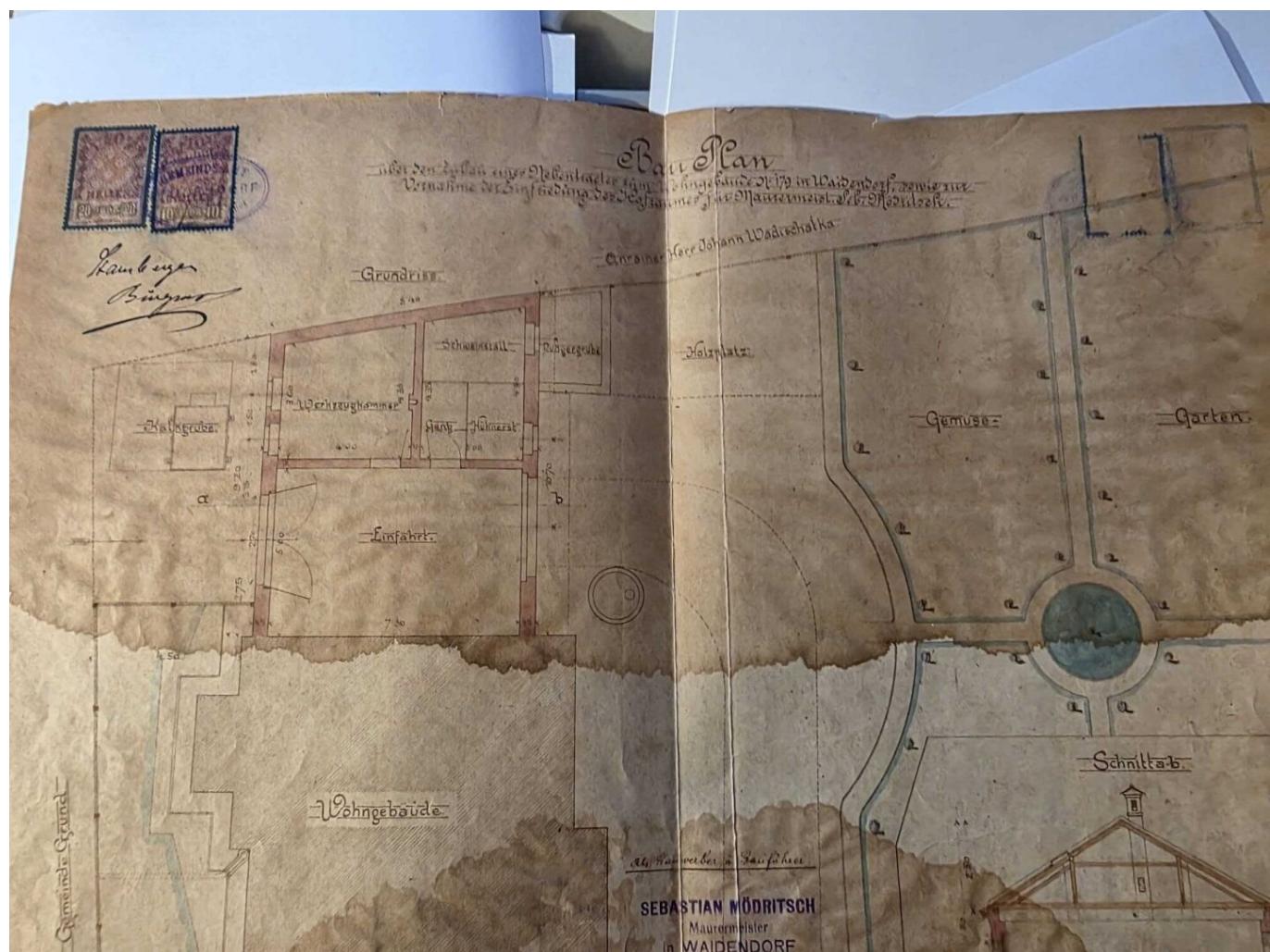
Alle Arbeiten verstehen sich nach den derzeit geltenden  
Löhnen und Preisen inkl. Material, Gerüst, Zu und Abfuhr.

Strom und Wasser wird bauseits beigestellt.

Hochachtungsvoll  
Bauunternehmung  
**Ferdinand Bauer**

Gesellschaft m.b.H.  
Winterzeile 68  
2245 Velm - Götzendorf  
Tel. 02538/347





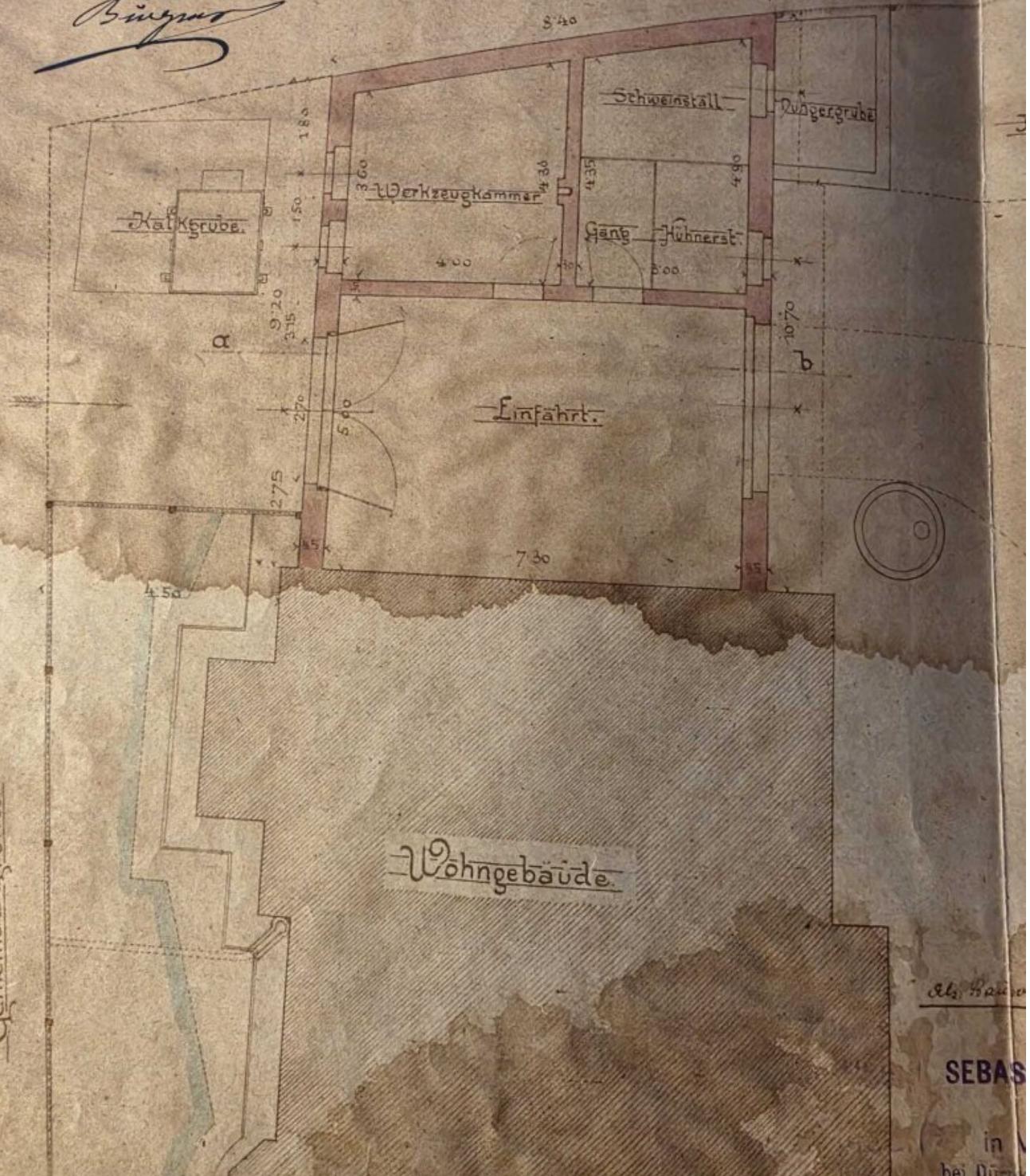


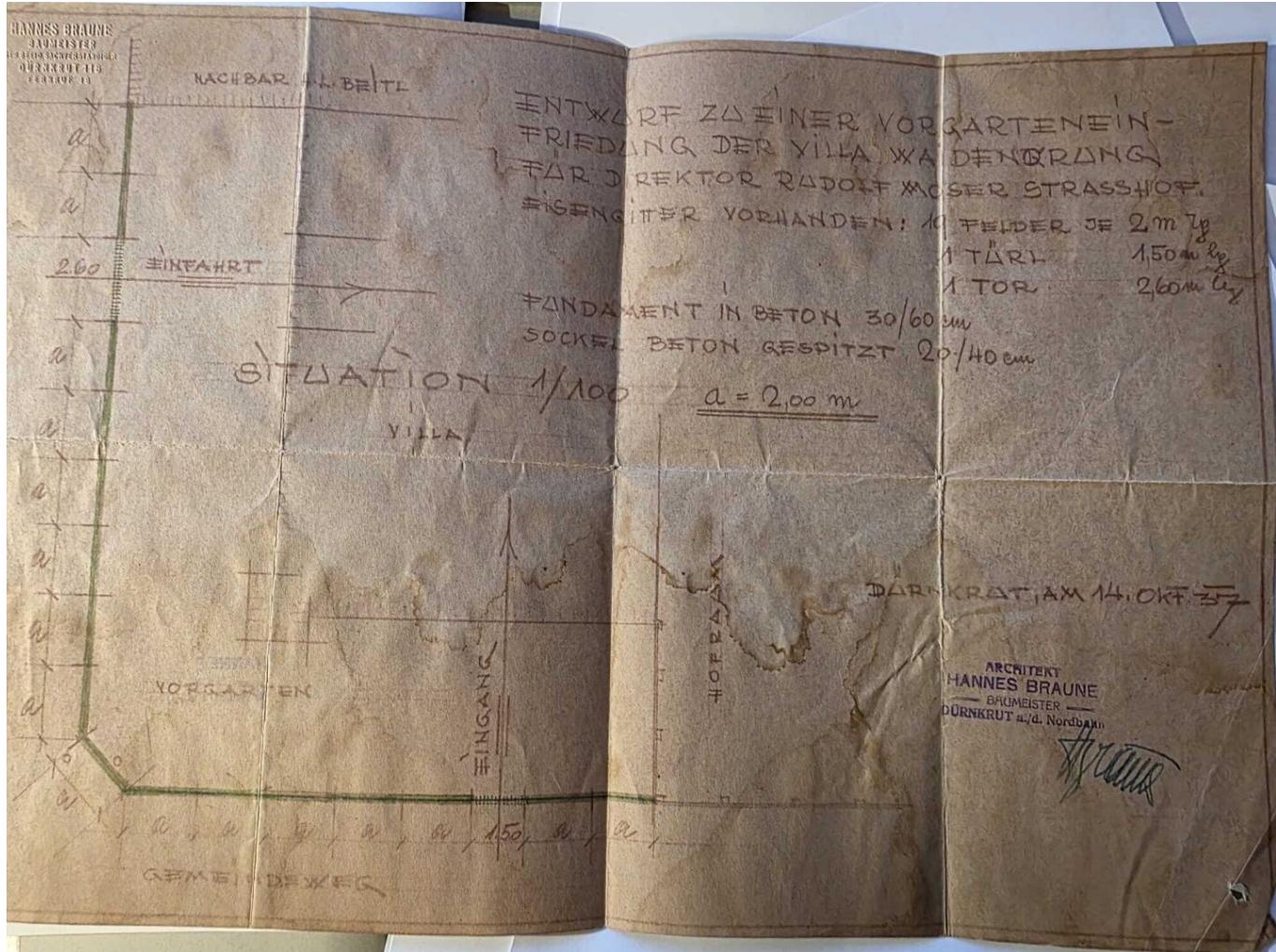
über den Zubau eines Nebenbaues zum  
Vorname Verzinsung des Dachraums  
Bau

Kammer  
Brügge

Grundriss.

Ordnungskarte





Turmgerüste.

SEBASTIAN MÖDRITSCH

Maurermeister  
in WAIDENDORF  
bei Dürnkrut a. d. Nordbahn, K. O.

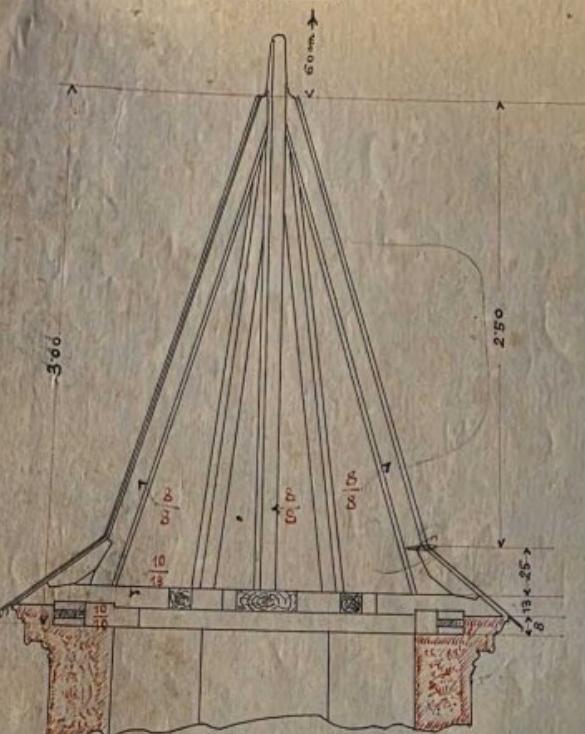
Waidendorf am 28/1/04

Sebastian  
Mödritsch

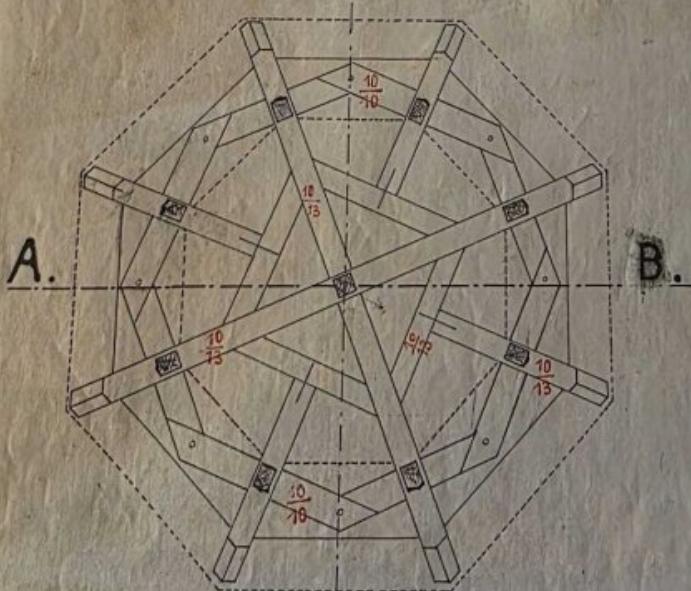
1/25.

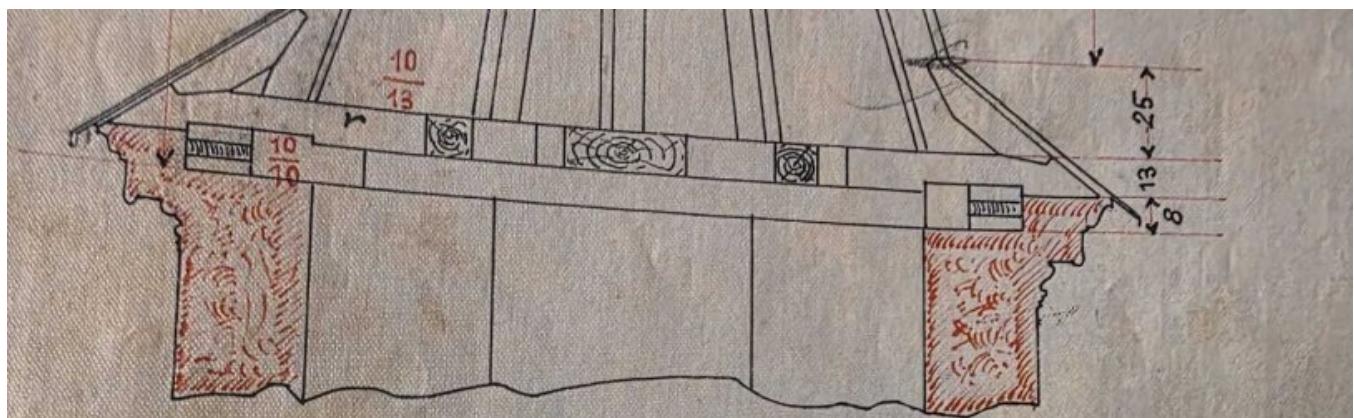
Schnitt

A - B.

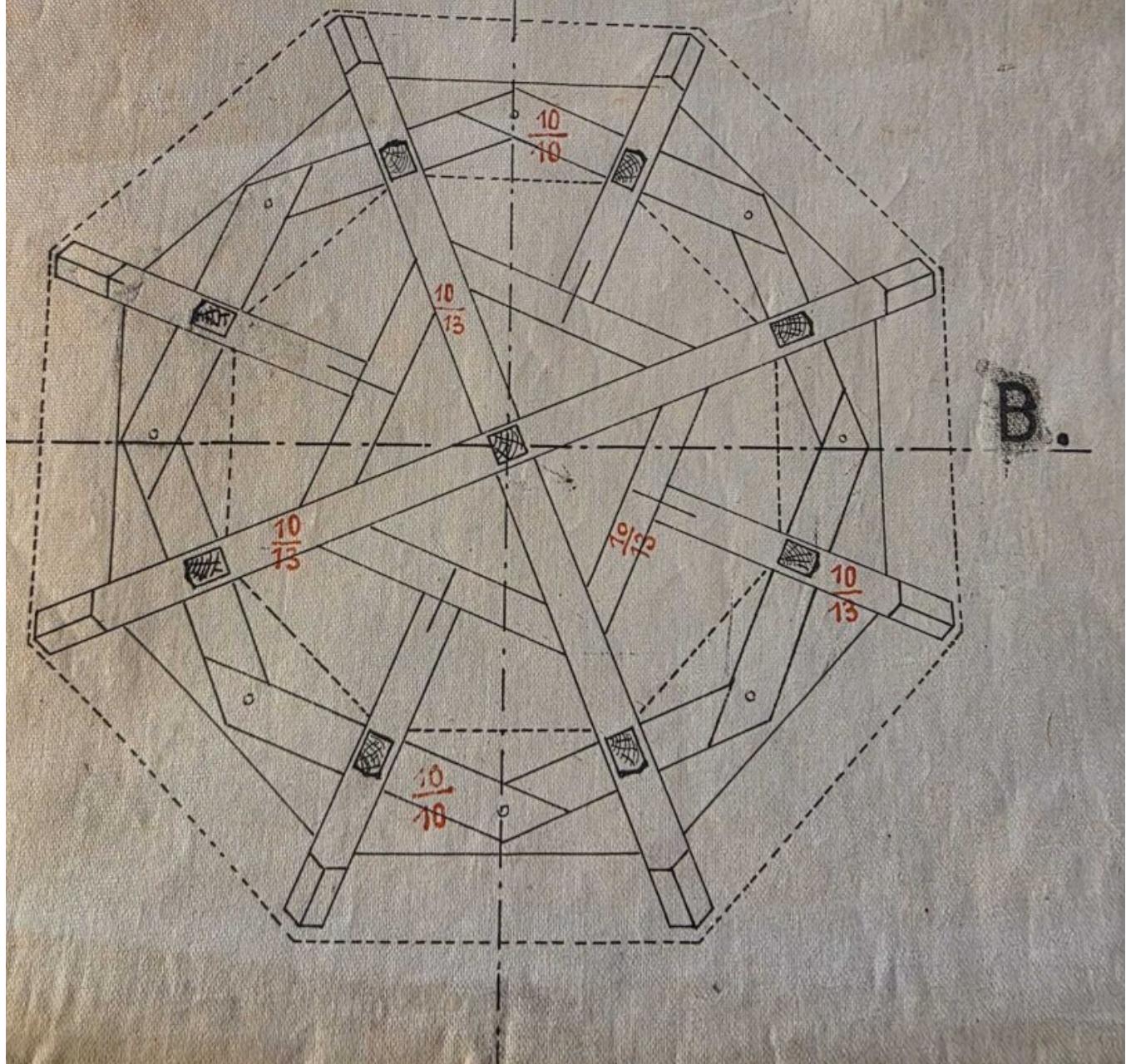


Grundriss.





Grundriss.



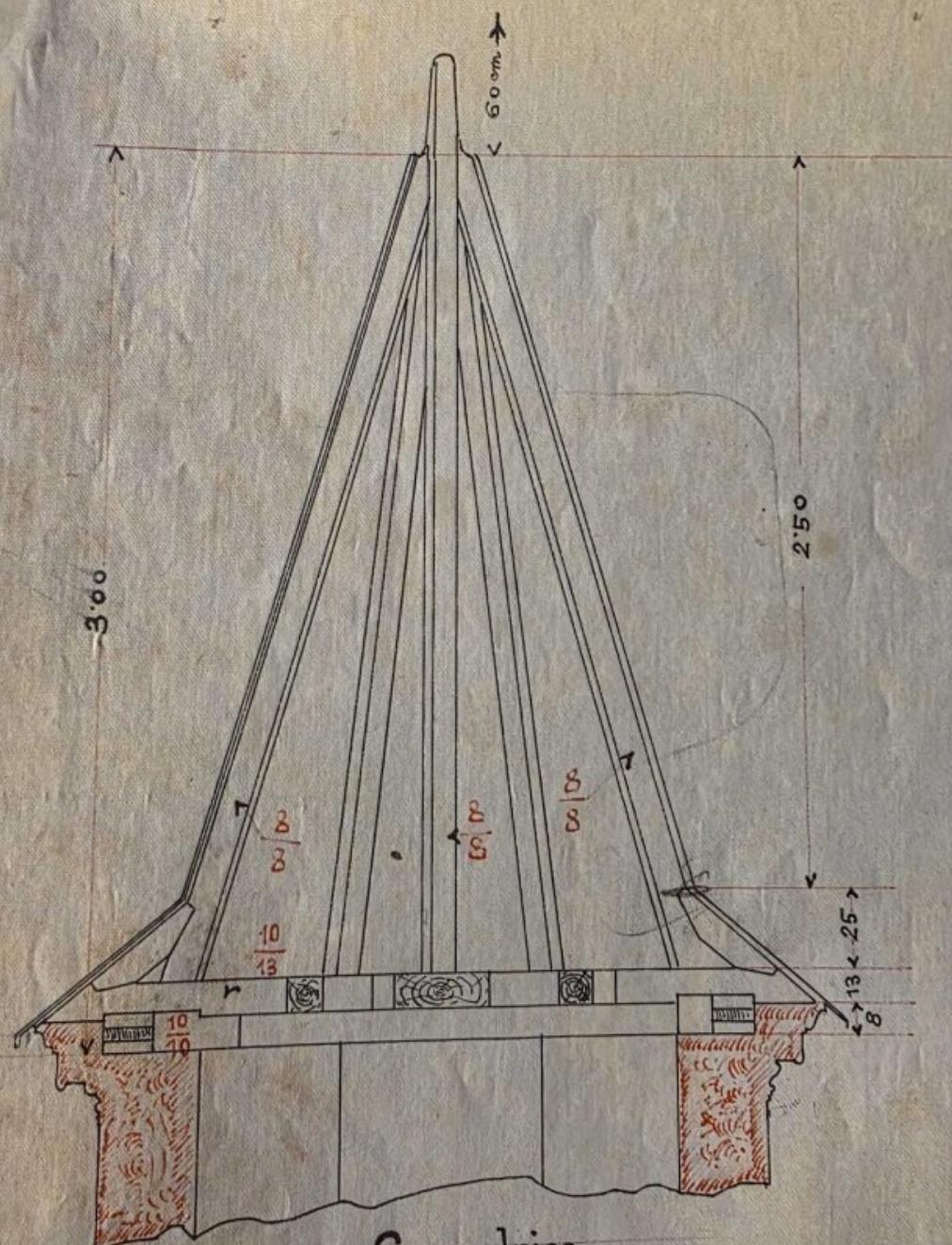
Maurermeister  
in WAIDENDORF  
bei Dürnkrut a. d. Nordbahn, A. Ö.

Waidendorf am 28.8.

August  
Klosterlich

1/25.

Schnitt  
A - B.



Turmgerüste.

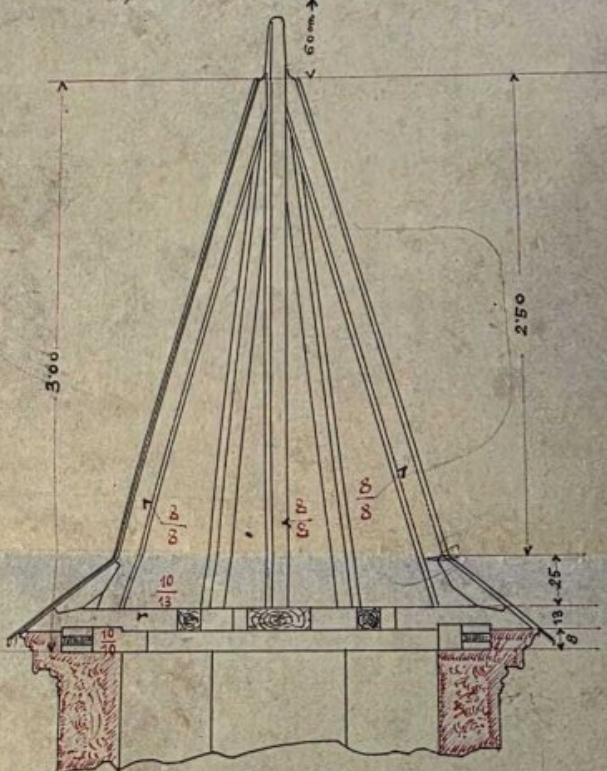
SEBASTIAN MÖDRITSCH

Maurermeister  
in WAIDENDORF  
bei Dürnkrut a. d. Nordbahn, A. Ö.

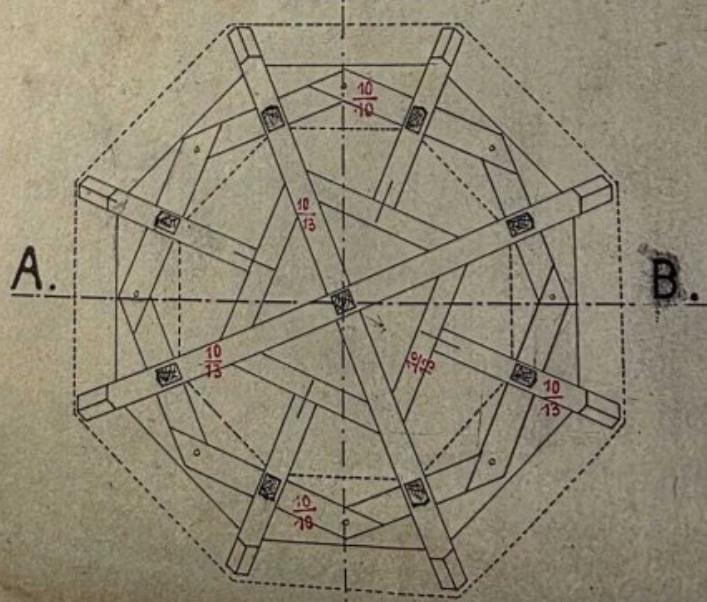
1/25.  
Schnitt  
A - B.

Waidendorf am 28/8/04

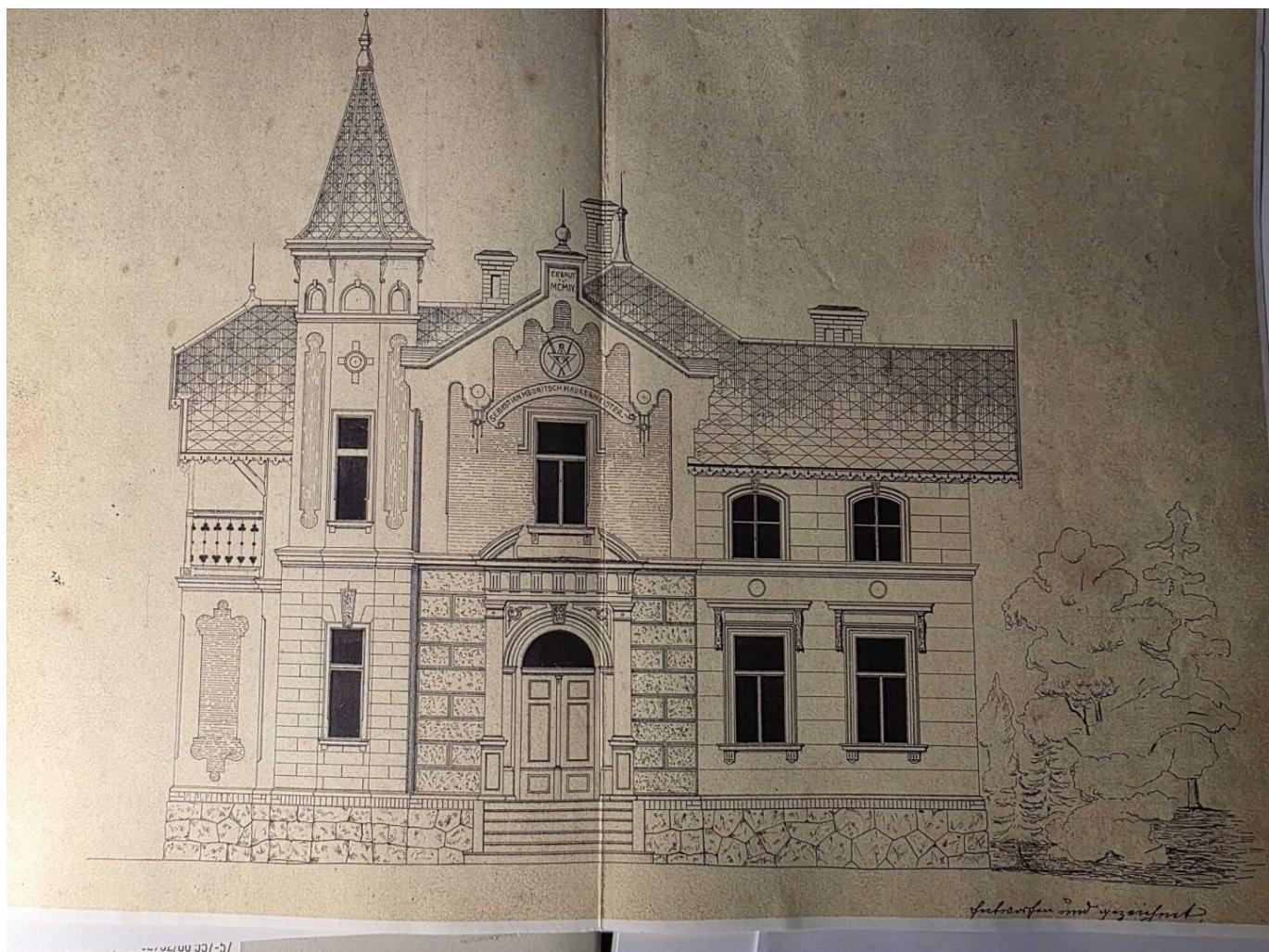
C. M. Mödritsch



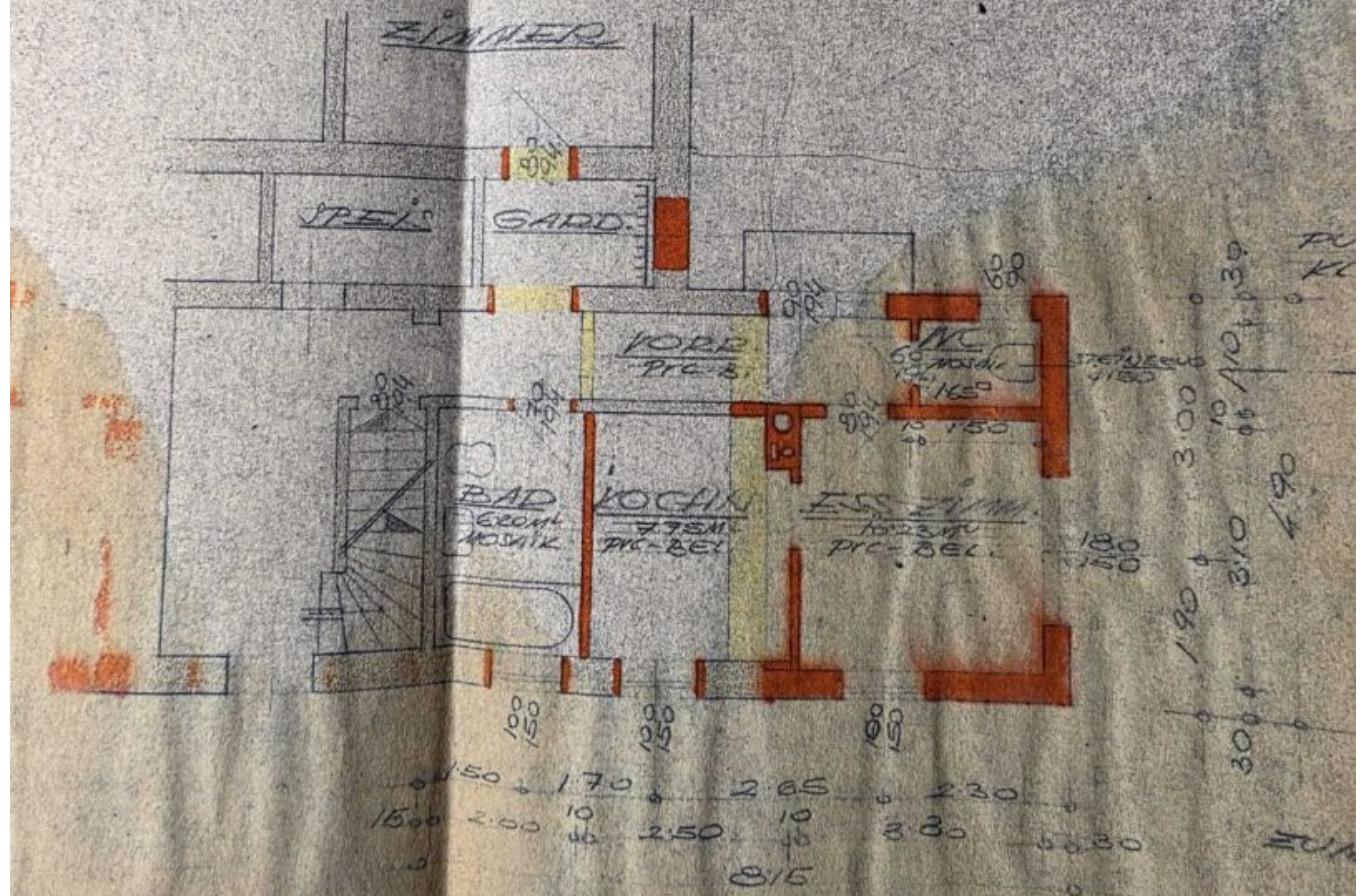
Grundriss.







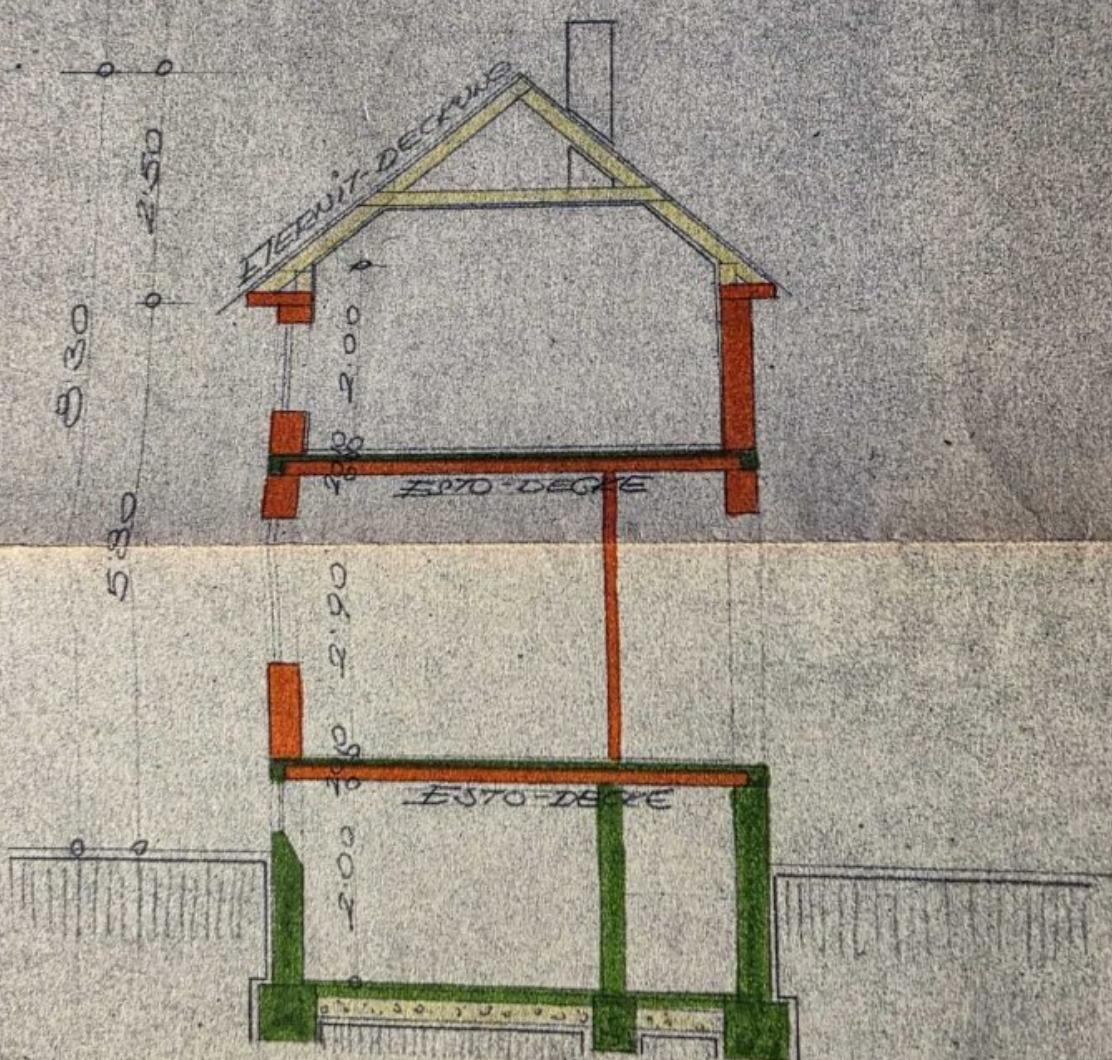
ERDGESCHOSS  
M. 1:100



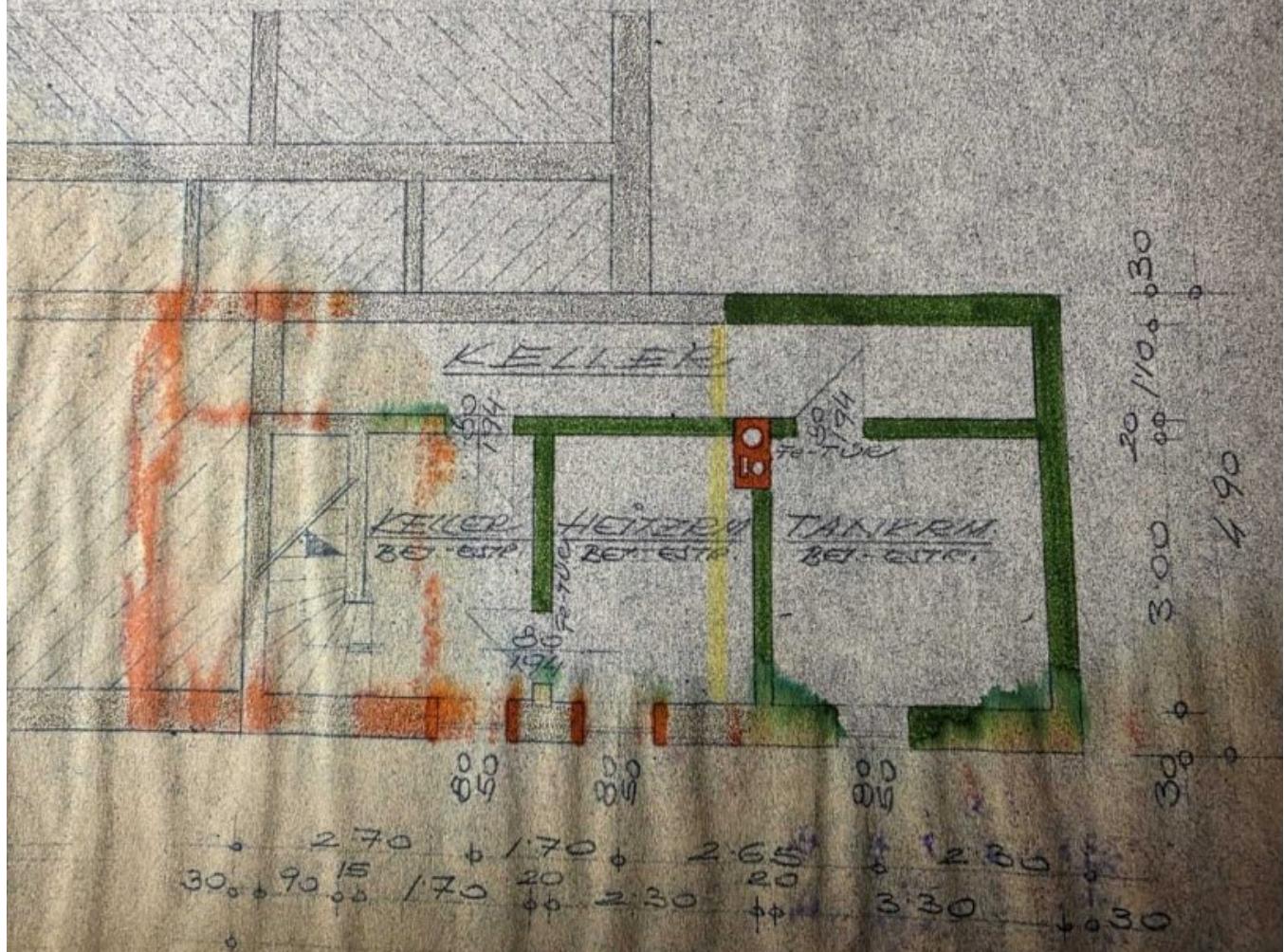
STADTANSICHT  
M. 11/100



SCHNITTAB  
M: 1/100



KEILERDEGESELLSCHAFT  
M. 11100

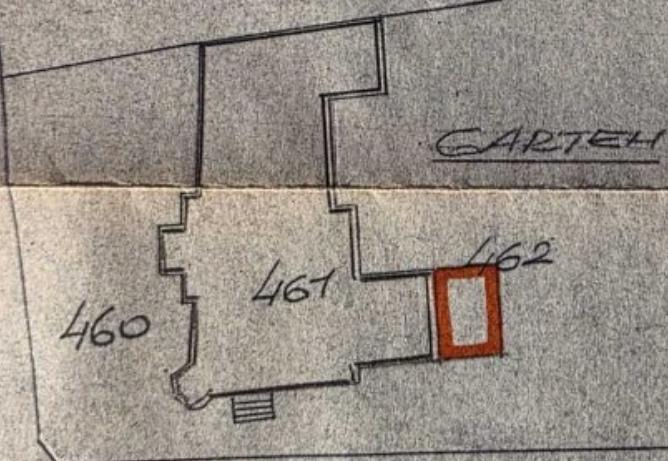


# LAGEPLAN

M: 1:1500

ANPÄINTER  
HERR  
PFITZL WAIDENDOFT  
HELD ANTON

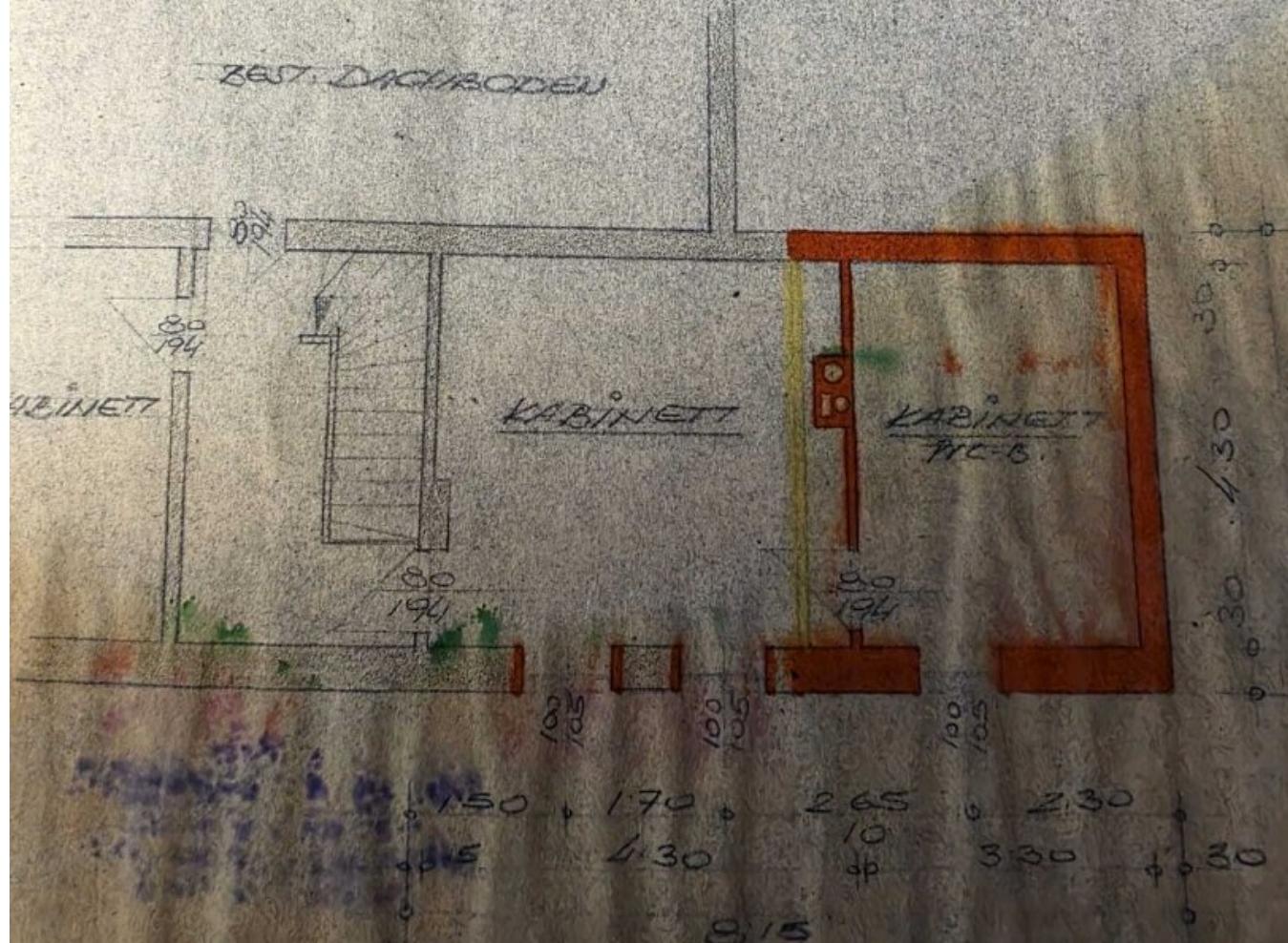
ANPÄINTER  
HERR FRIEDRICH  
SINGER  
WAIDENDOFT



TRIMBERGERWEG

DACHGESCHOSS  
M. 1:100

ZEST. DACH/BODEN



# EINREICHPLAN

ÜBER DEN ZU - BZW. UMBAU  
DES BESTEH. NOHINHAUSES  
FÜR HERRN RUDOLF U. FRAU  
ANNA NOSEK IN NAIDEN-  
DORF FRIMBERGERWEG 30

## Marktgemeinde Dürnkrut

Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid

DIE BAUBEHÖRDE vom 25. 4. 73 ZL.: 461 u. 462



DIE BAUWERBER

*Rudolf Nosek  
Anna Nosek*

DER BAULEITER

Baumeister  
**Friedrich STÄRNBERGER**  
Hdub., Tief- u. Stahlbetonbau  
1220 Dürnkrut a. d. March, N.-O.  
Telefon 4-1333-333

DER PLANERHABER

*[Handwritten signatures and initials over the bottom right corner]*

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Waidendorf, einer charmanten und ruhigen Gemeinde in Niederösterreich! Dieses großzügige Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Platz und Lebensqualität – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 277.000,00 €.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 169 m<sup>2</sup> verteilt auf 9 Zimmer, ist dieses Anwesen ideal für Familien oder für jeden, der großen Wert auf Raum und Flexibilität legt. Jedes Zimmer bietet die Möglichkeit, nach Ihrem eigenen Geschmack und Bedarf gestaltet zu werden. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe in Ihrer eigenen grünen Oase, wo Kinder spielen und Erwachsene entspannen können. Der Balkon lädt dazu ein, die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein in der Hand ausklingen zu lassen und den Blick über die Nachbarschaft schweifen zu lassen.

Das Haus wird durch eine Gasheizung beheizt und es ist bereits ein Pelletstank vorhanden.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihre Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen schützt.

Dieses Haus in Waidendorf ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das Ihnen und Ihrer Familie all diese Annehmlichkeiten bietet, dann zögern Sie nicht länger. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.850m

Apotheke <2.400m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <2.225m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.300m

Bäckerei <2.350m

**Sonstige**

Bank <2.225m  
Geldautomat <2.675m  
Post <2.225m  
Polizei <6.225m

**Verkehr**

Bus <100m  
Bahnhof <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap