

**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 m²
Nutzfläche:	385,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	894,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 297,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,65
Kaufpreis:	277.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

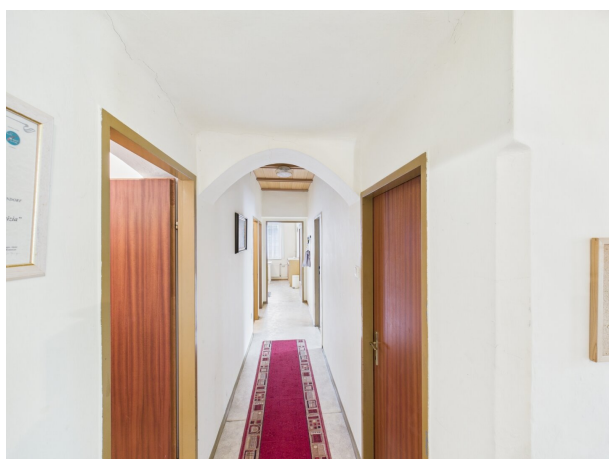


Mag. Thilo Börner

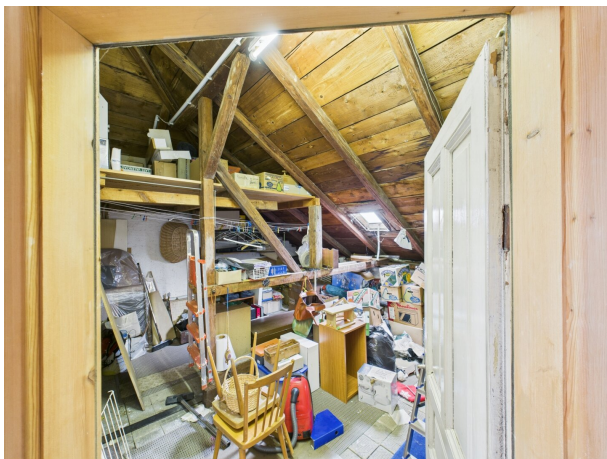
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39



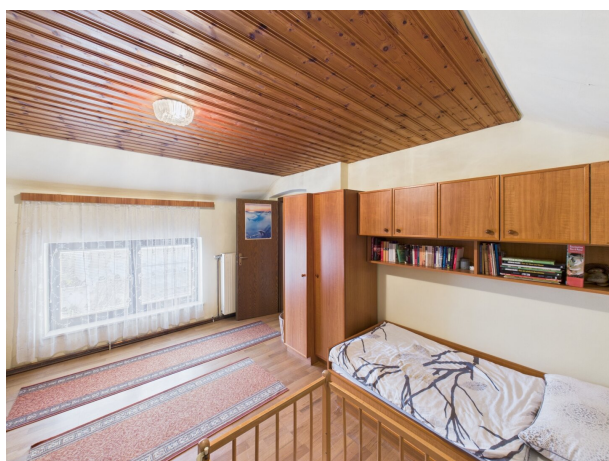






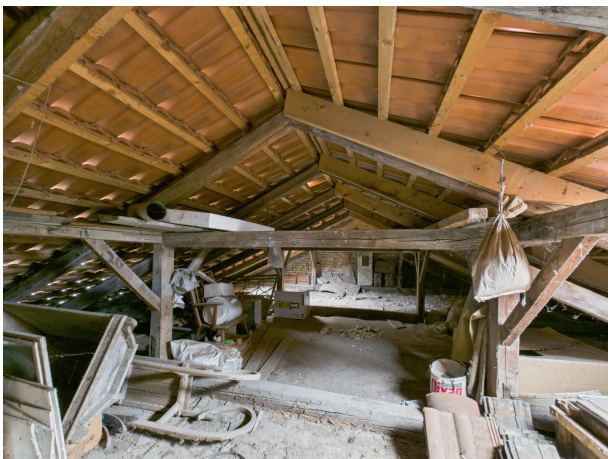










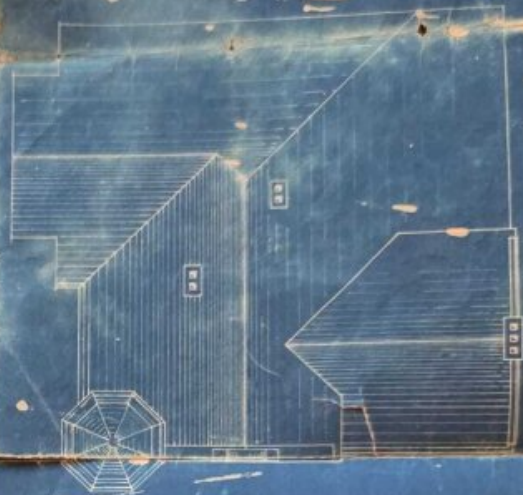
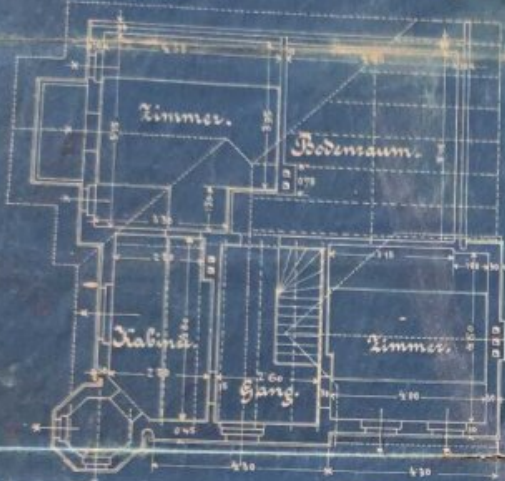


Sebastian Moditsch, Maurermeister
in Waidendorf.

Jahr 1904.

Bau Plan

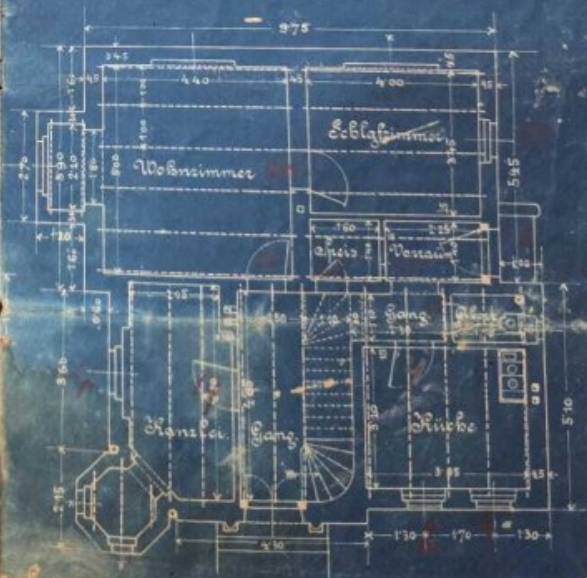
zur Erbauung eines Wohngebäudes Villa Weidengrund für
Wohlgeborene Familie Moditsch in der
Dachgerochs. Gemeinde Waidendorf. Dauersicht.



Fundament.



Erdergerochs.



Maßstab 1:100.

Gezeichnet und entworfen:

Als Bauwerber und Bauleiter:

Sebastian Moditsch

Waidendorf, im Juli 1904.

Fundament.

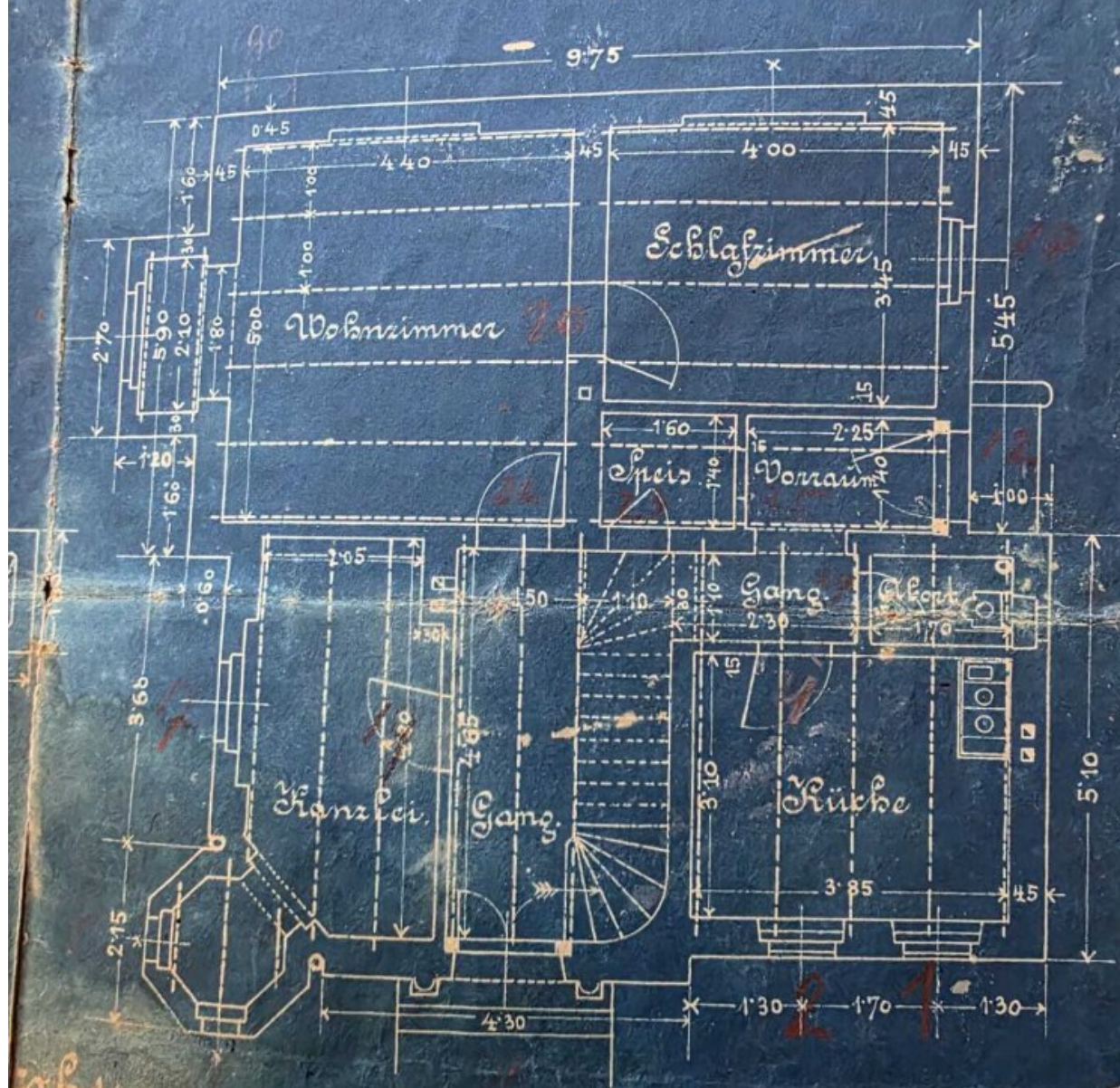


3m. 10 5 0

endorf, im Juli 1904.

Maß

Erdgeschoss.



Tab. 1/100.

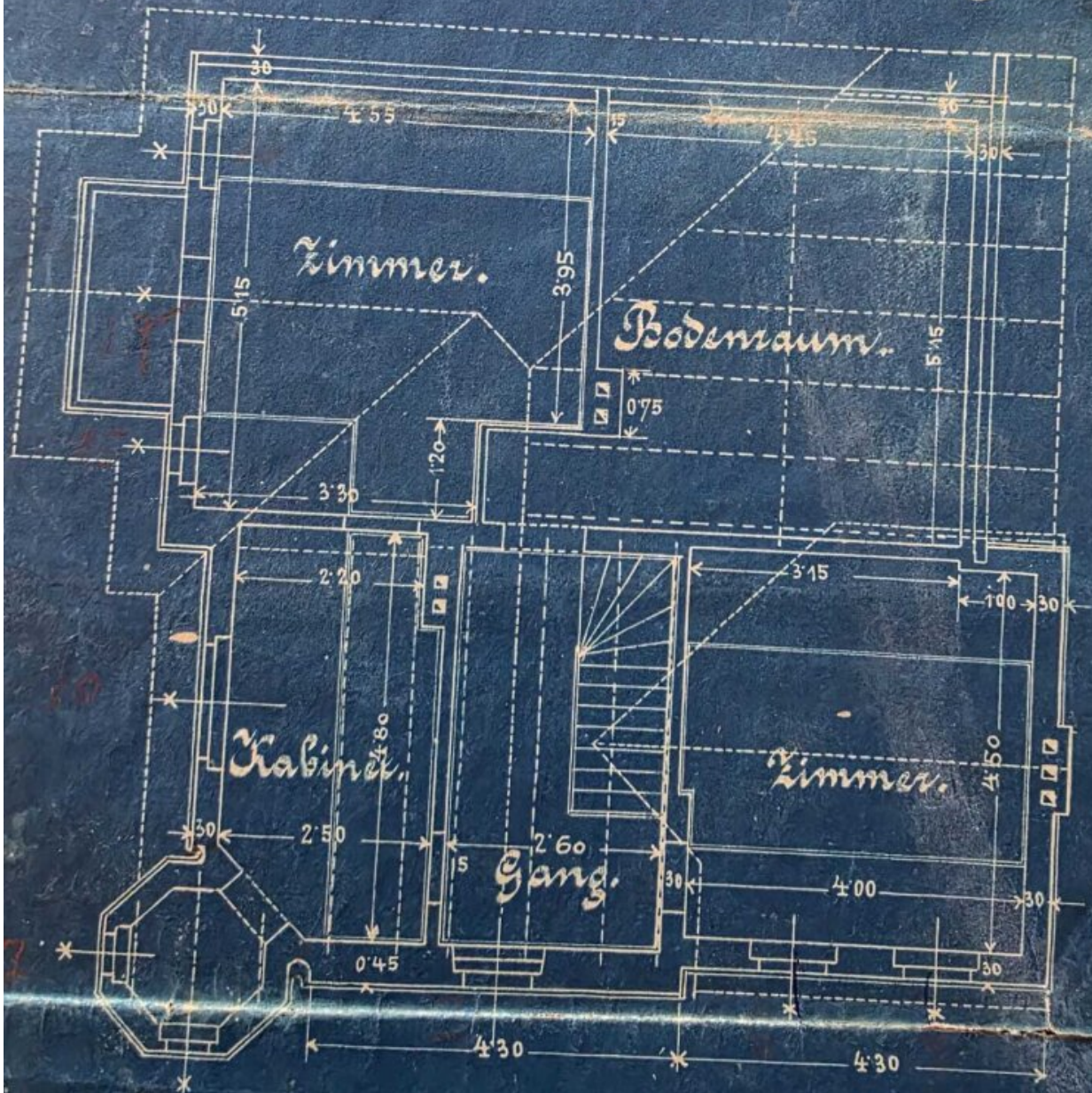
8 9 10 11 m.

Gezeichnet und entworfen:

Als Bauwerber und Bauleiter:

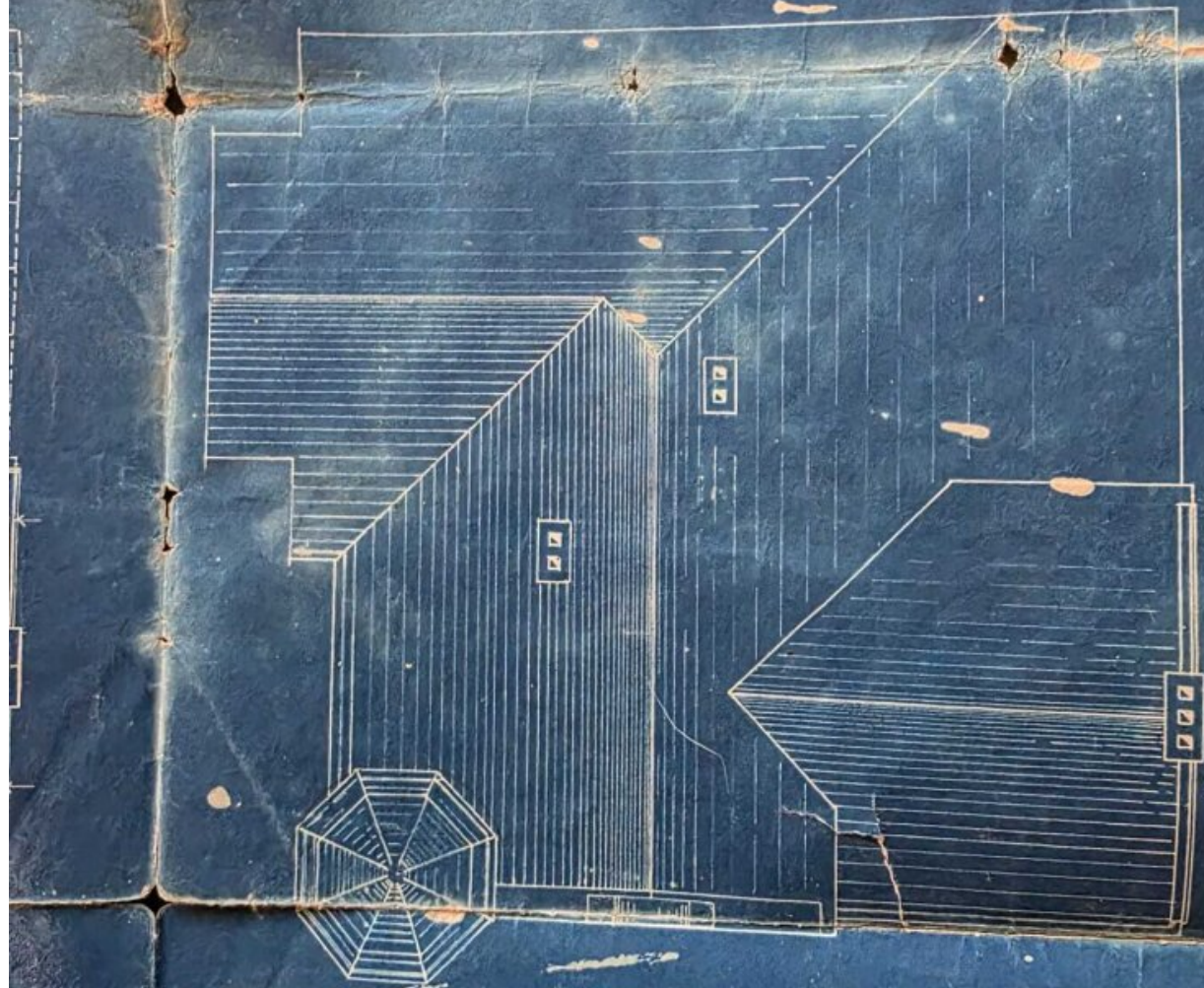
Modersohn

zur Erbauung eines Wohngeb.
 — Wohlgeboren Fam.
 Dachgeschoss.
 — Gemein.



Fundament

gebäude f. 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 x 5,40 = 40,50 m²

220,--

S 8.910,--

2) Werkzeugkammer

4,30 x 4,30 = 18,50 m²

195,--

S 3.608,--

3) Stall

3,30 x 4,80 = 16 m²

185,--

S 2.960,--

Zufuhr

S 1.800,--

Material: Eisen, Zement u. Schotter

S 12.000,--

Arbeit ca.

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.

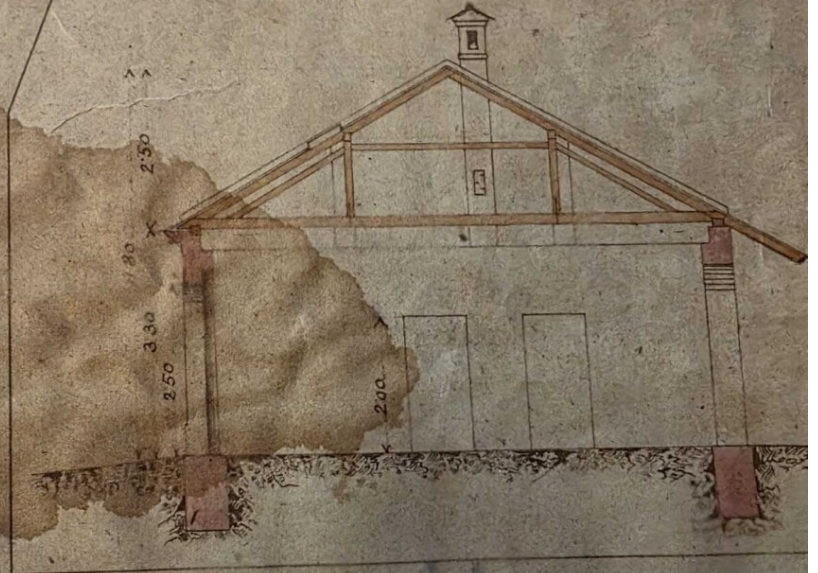
Hochachtungsvoll
Bauunternehmung
Ferdinand Bauer
Gesellschaft m.b.H.
Winterzeile 68
2245 Velm - Götzendorf
Tel. 02538/347

Als Bauleiter u. Bauführer.

SEBASTIAN MÖDRITSCH
Maurermeister
in Waidendorf
bei Dürkrut a. d. Nordbahn, N. O.

*Sebastian
Mödrisch
35*

Schnitt a-b.



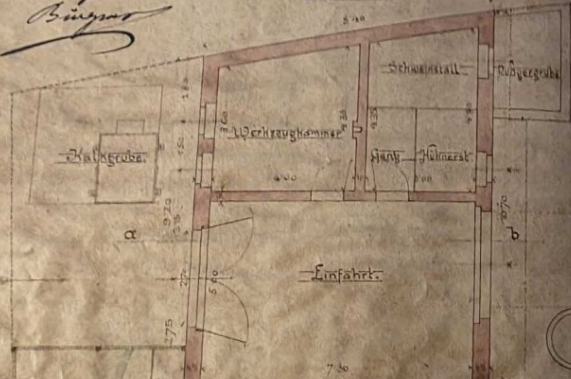


Lambert
Bürger

Bau Plan
über den Bau einer Nebenkapelle zum Wohngebäude Nr. 179 in Waidendorf, sowie zur
Vergrößerung der Einfriedung des Gehäuses für den Hausmeister, des Modells.

Entworfen Herr Johann Waiderschalk

Grundriss



Wohngebäude

Als Hausmeister & Laufknecht

SEBASTIAN MÖDRITSCH
Maurermeister
in Waidendorf

Schnittab.





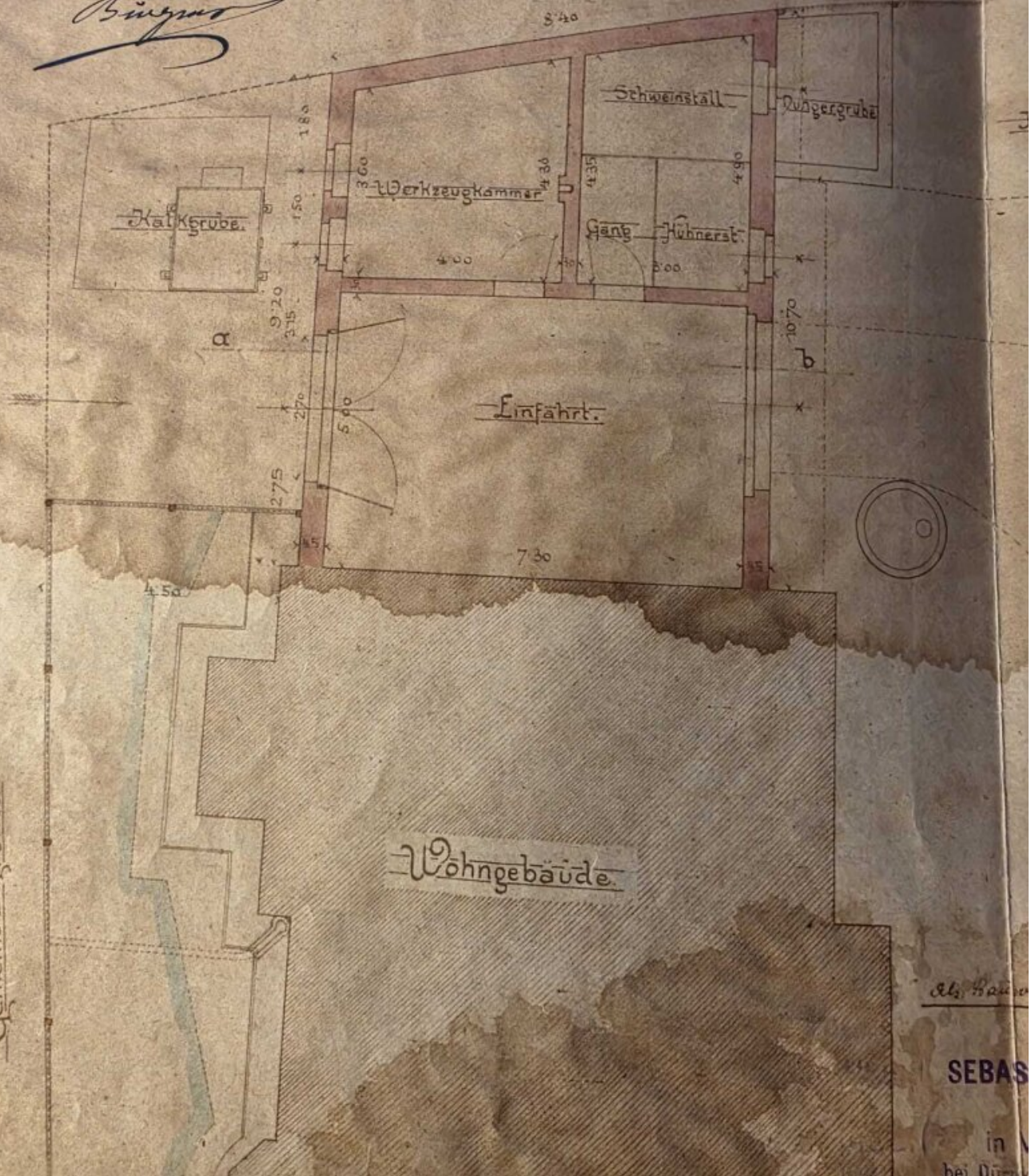
Hamburger
Bürger

über den Anbau eines Nebengebäudes zum Wohn-
Vornahme der Einfriedung des Hofes

Bau

Grundriss.

An einer Her



Gemeinde Grund

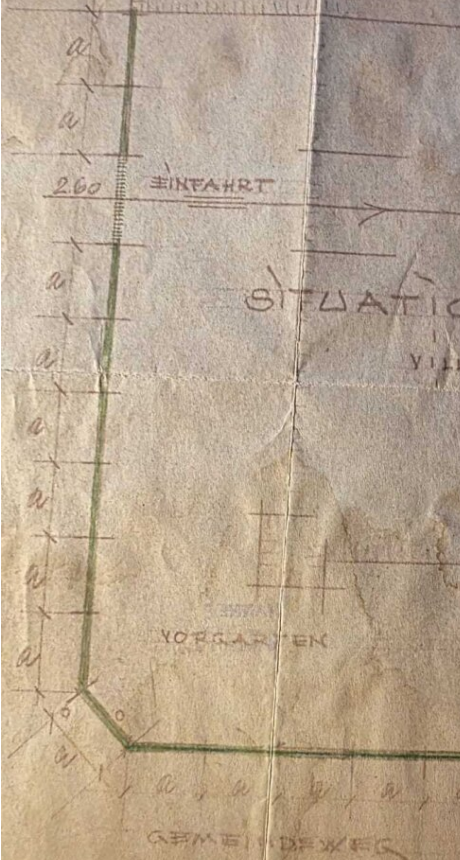
Als Bauplan

SEBAS

in

bei Dü

NACHBAR A. L. BEITL



SITUATION 1/100

a = 2,00 m

ENTWURF ZU EINER VORGARTENEIN-
FRIEDUNG DER VILLA WADENBORNG
FÜR DIREKTOR RUDOLF MOSER STRASSHOFF.
EISENGITTER VORHANDEN: 10 FÄLDER JE 2 m ^{7/8}

1 TÜR 150 cm ^{8/8}
1 TOR 260 cm ^{8/8}

FUNDAMENT IN BETON 30/60 cm
SOCKEL BETON GESPIST 20/40 cm

DÜRNKRUT AM 14. OKT. 37

ARCHITECT
HANNES BRAUNE
BRÄUEREI
DÜRNKRUT a. d. Nordbahn

[Handwritten signature]

Turmgerüste.

SEBASTIAN MÖDRITSCH

Maurermeister

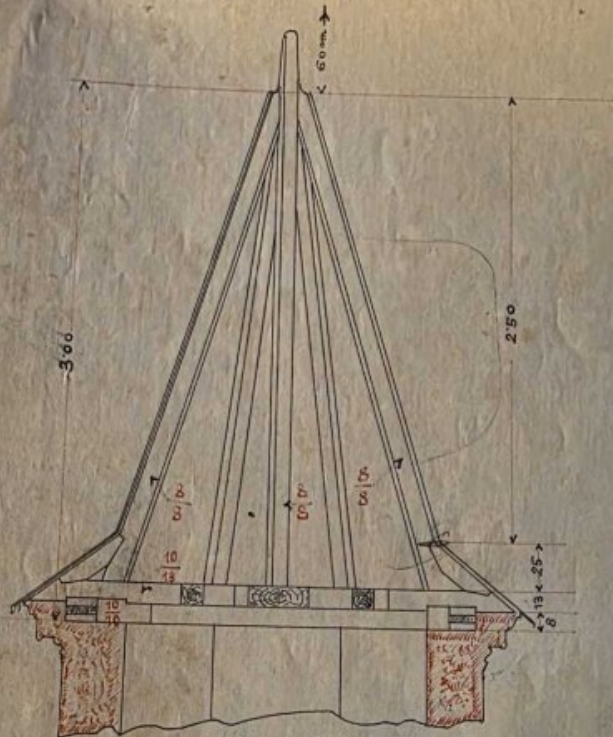
in Waidendorf

bei Dürnkrot a. d. Nordbahn, K. K.

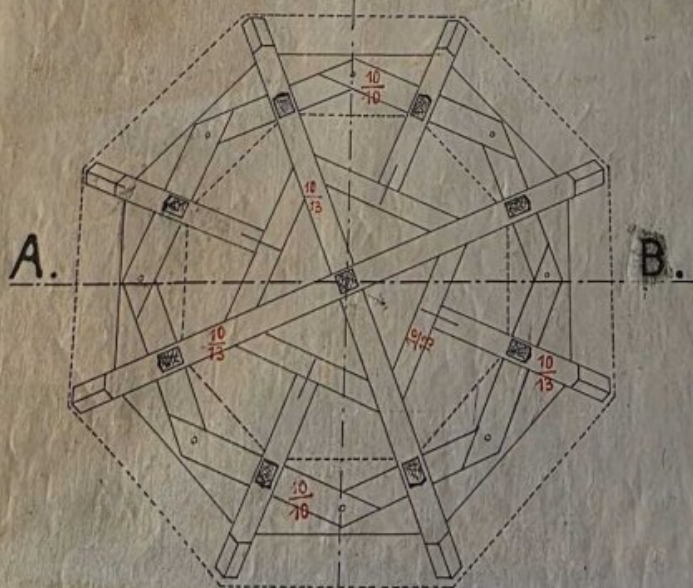
Waidendorf am 28/8 04

Sebastian Mödrisch

$\frac{1}{25}$.
Schnitt
A-B.



Grundriss.



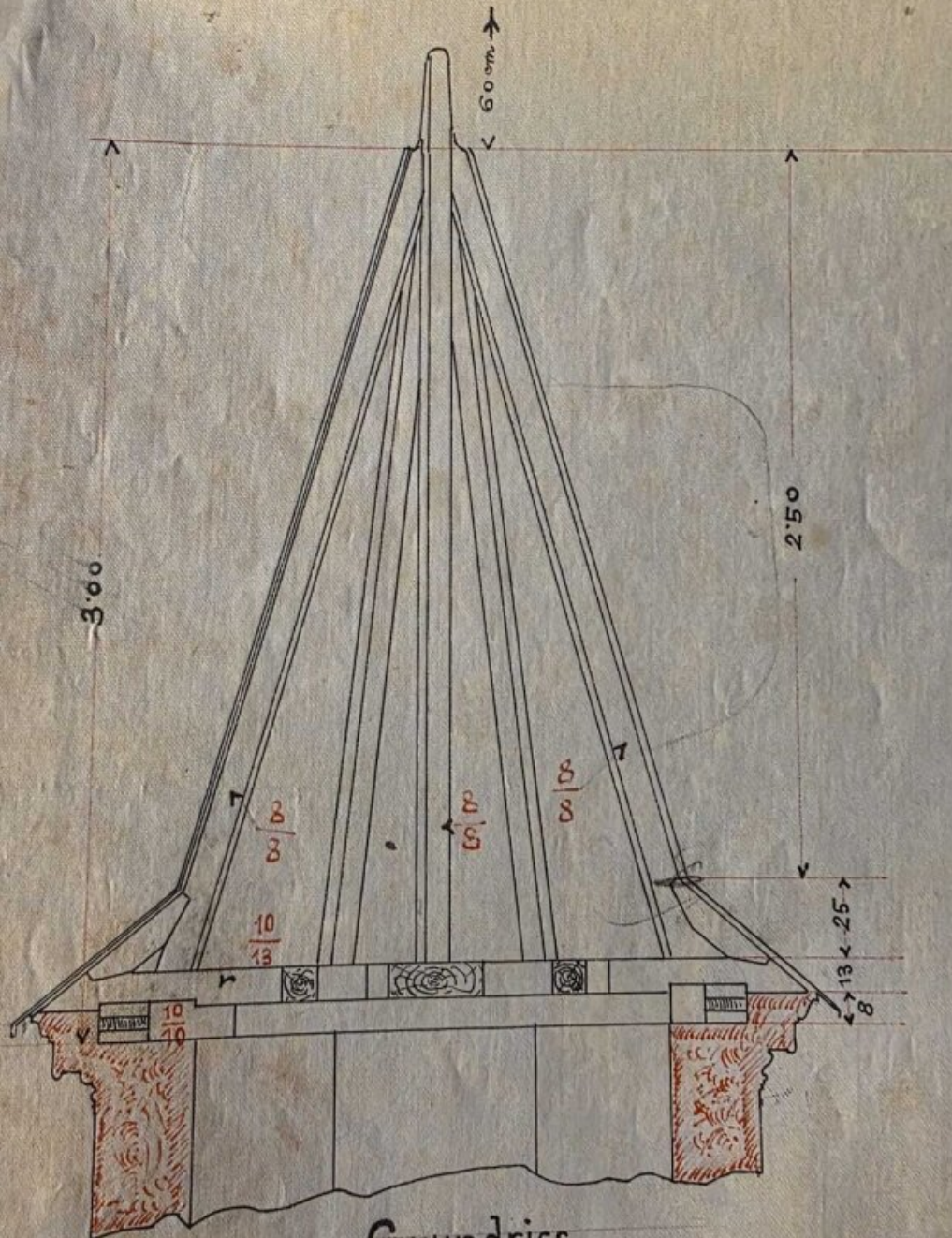
Maurermeister
in Waidendorf
bei Dürnkrot a. d. Nordbahn, K. U.

Waidendorf am 28. 8. 00

$\frac{1}{25}$.

Schnitt
A - B.

Joseph
Moaritz
Moaritz



Grundriss.

Turmgerüste.

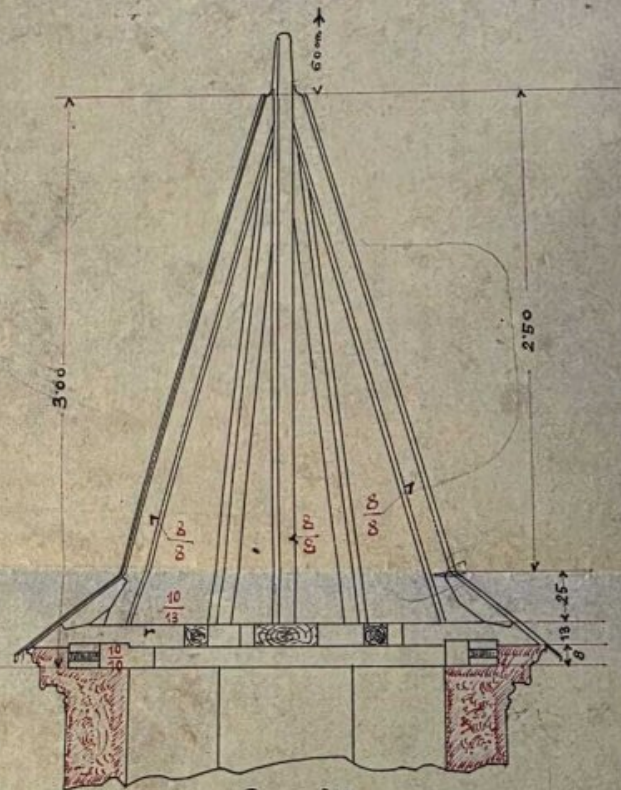
SEBASTIAN MÜDHTSCH
Maurermeister
in WÄLDENDORF
bei Dürkum a. d. Nordbahn. R. G.

Wäldendorf am 28/10/04

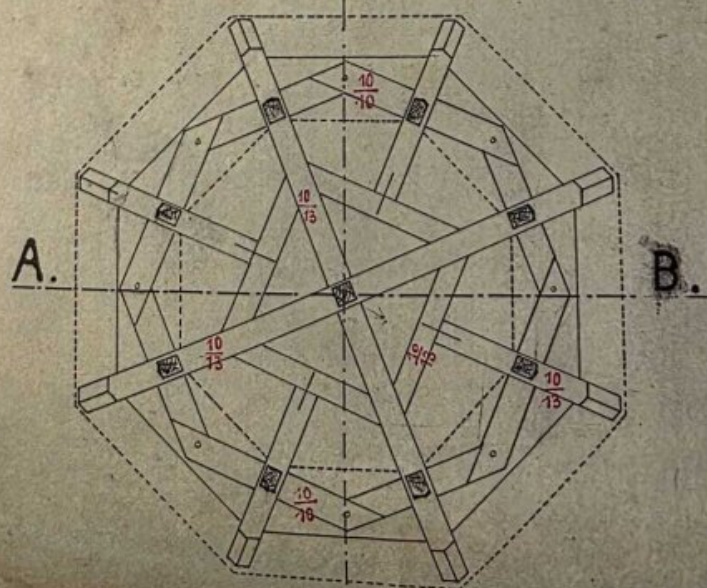
1/25.

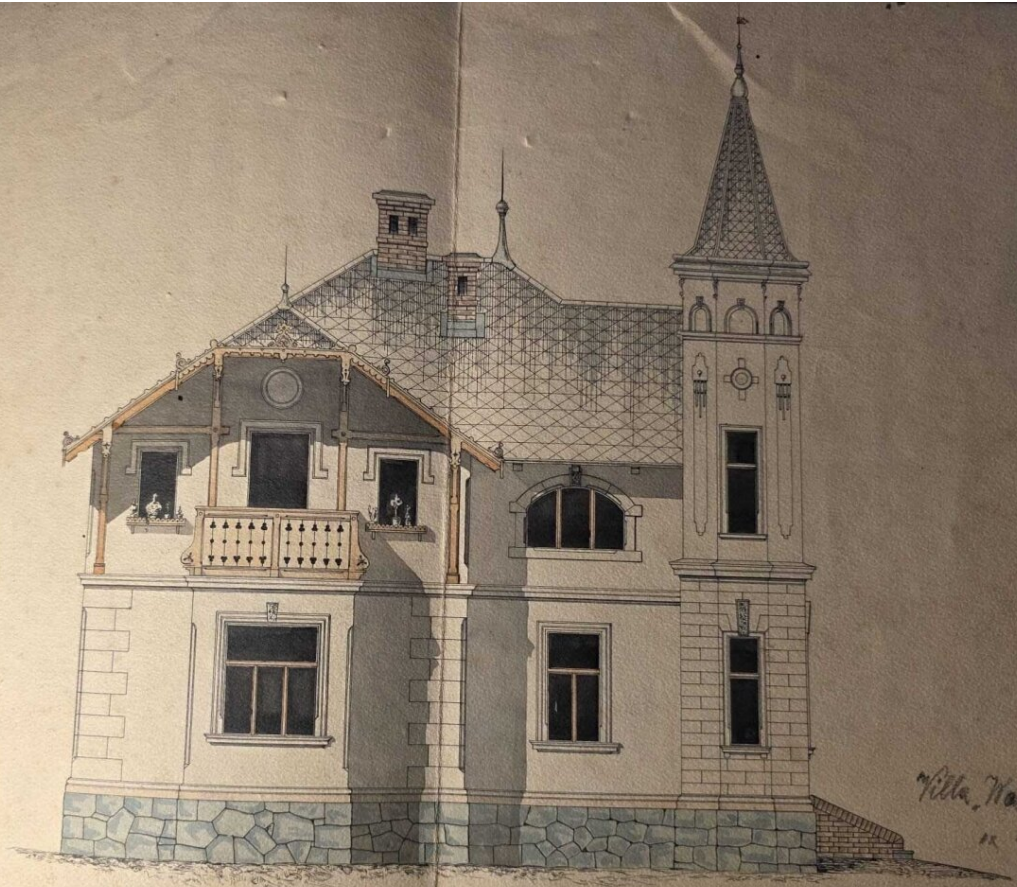
Schnitt
A - B.

*Sebastian
Müdrtsch
mb*



Grundriss.

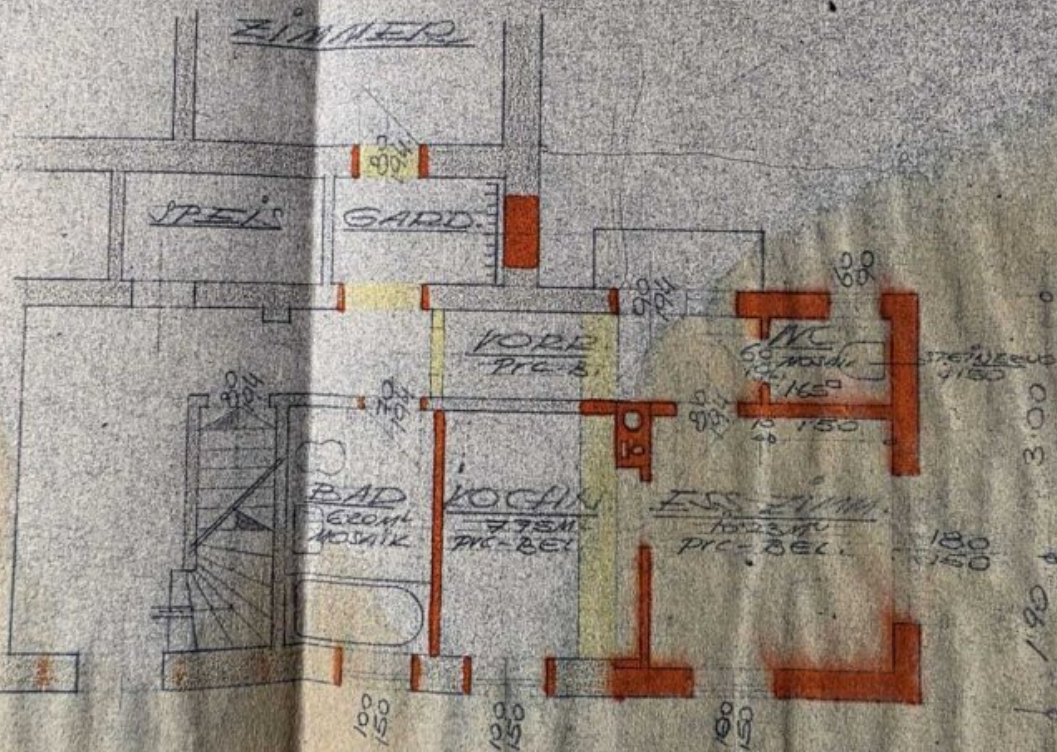




Villa, Waidengrün
in 1904.

Entworfen & gegengezeichnet
J. H. H. H. H.

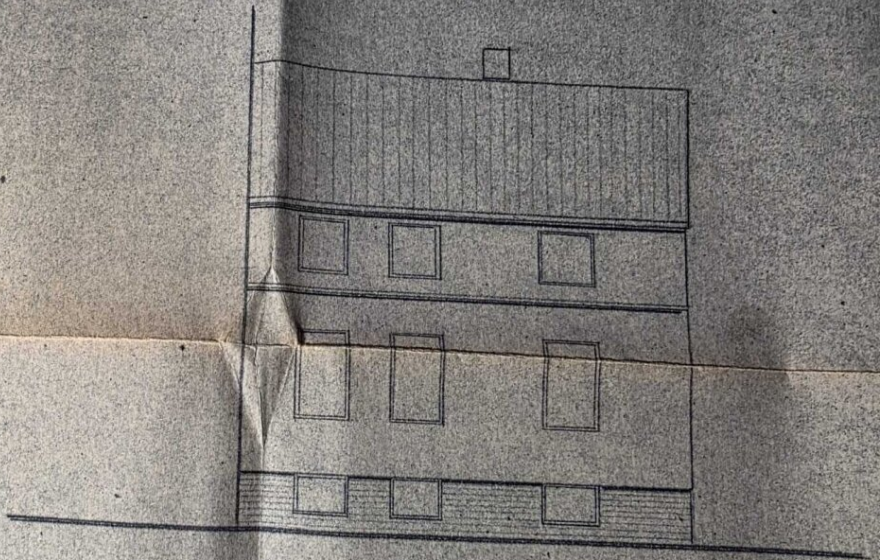
ERDGISCHOW
M. 11100



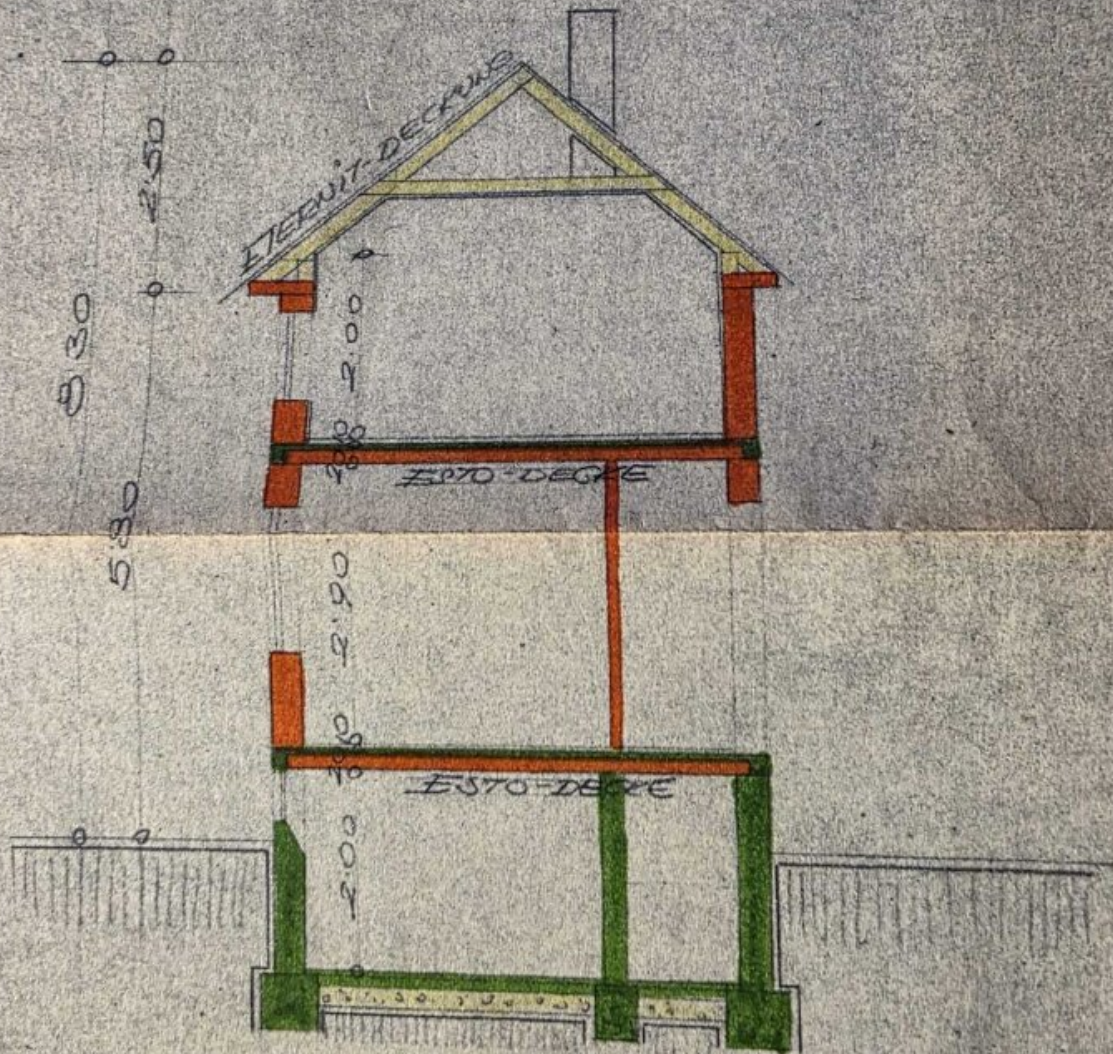
\bullet 1.50 \bullet 1.70 \bullet 2.65 \bullet 2.30
 1500 2000 10 2500 10 3000 5000
 3 815



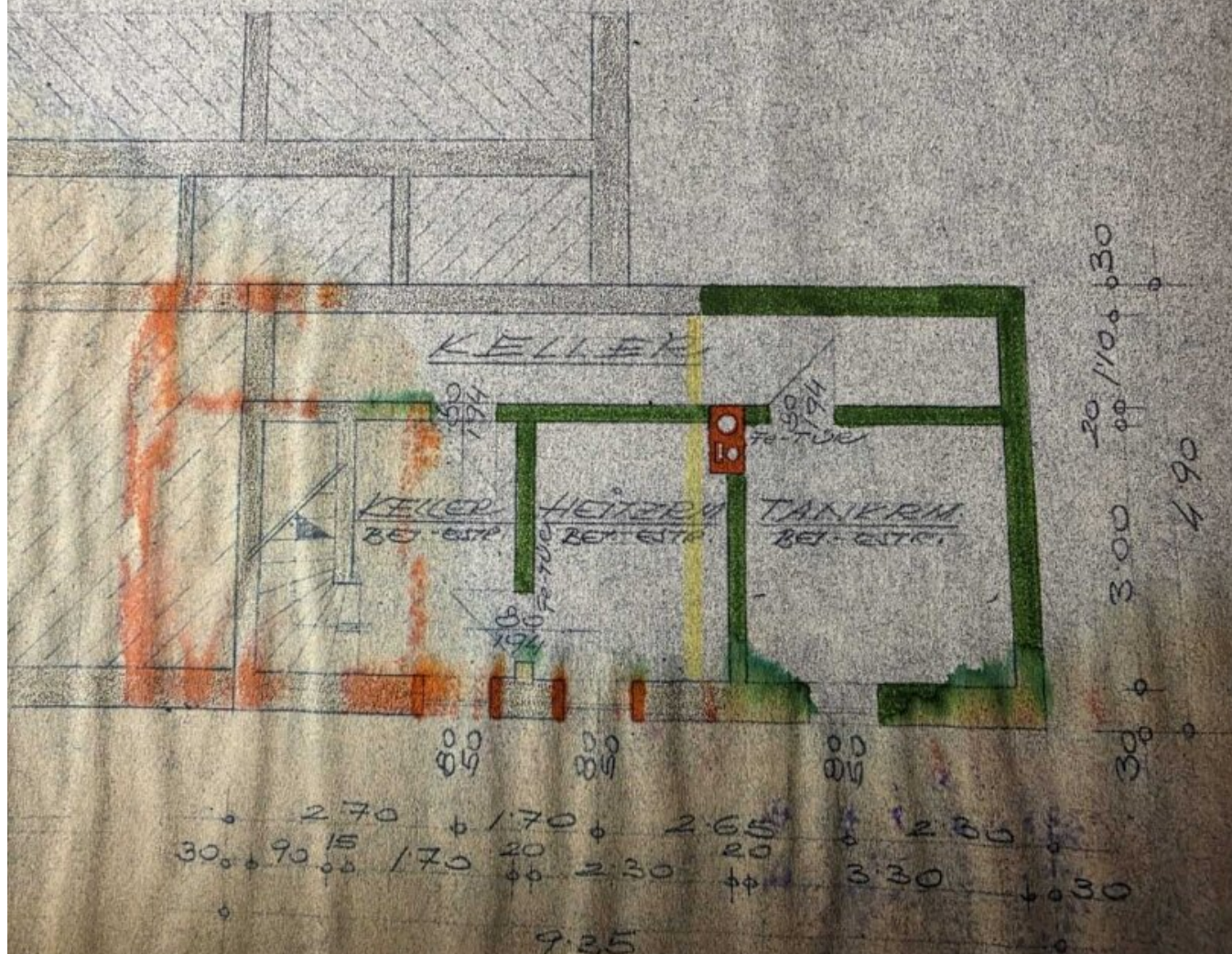
STRASSENANSICHT
M. 11100



SCHNITT A-B
M. 1/100



100/100



LAGEPLAN

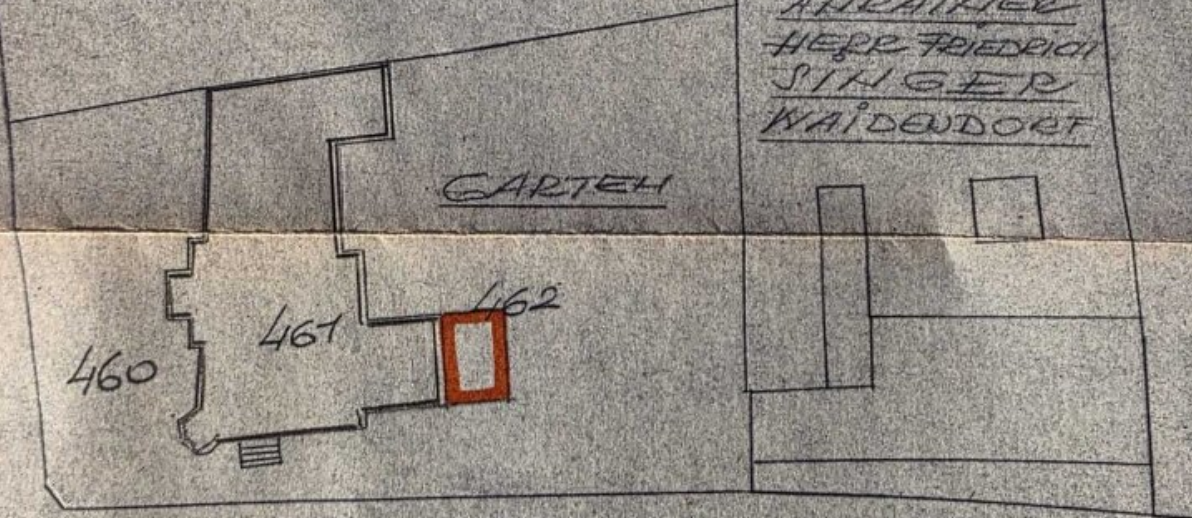
M. 111500

ANRAINER
HERR
PEITL WAIDENDORF
HELD ANTON

ANRAINER
HERR FRIEDRICH
SINGER
WAIDENDORF

GARTEN

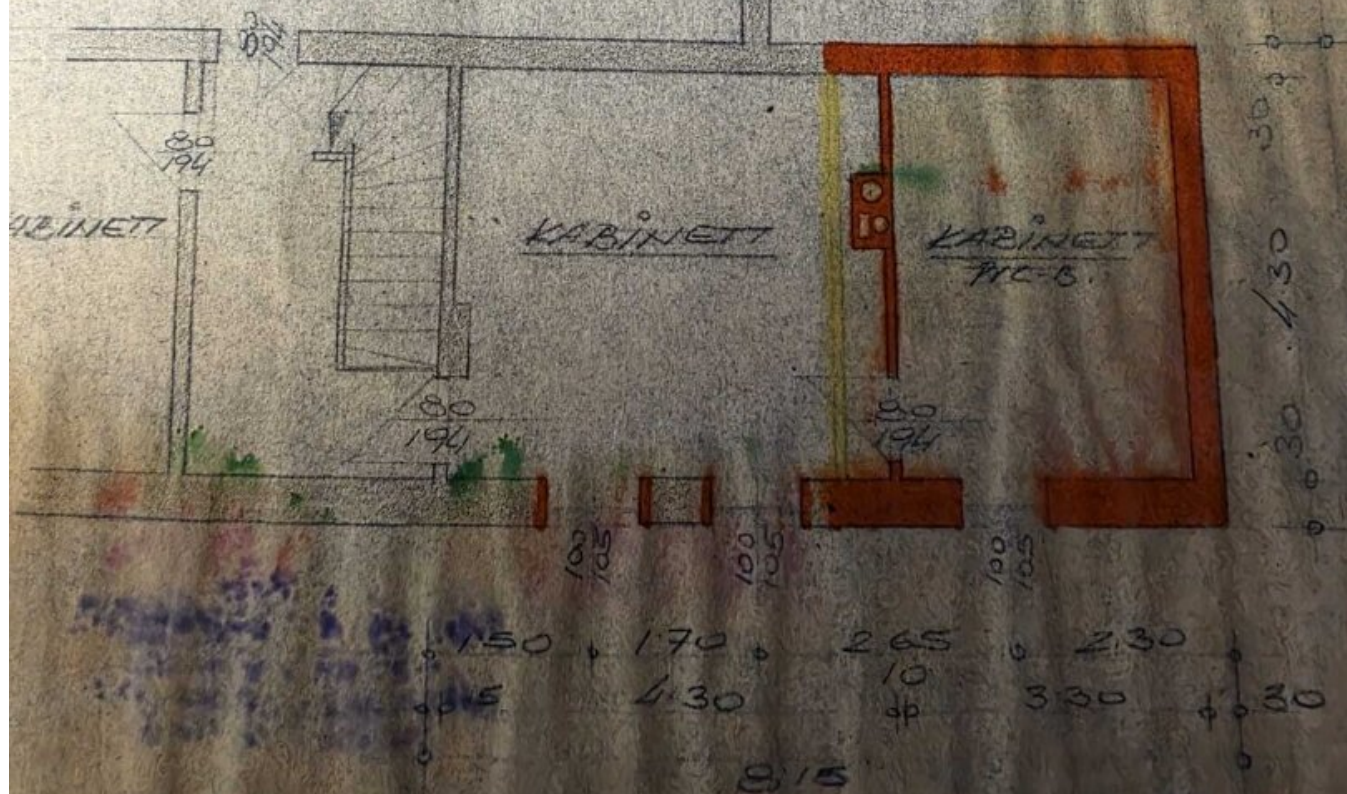
460 461 462



FRIMBERGERWEG

DACHESCHOS
M. 11-100

ZEIT: DACH/BODEN



EINREICHPLAN

ÜBER DEN ZU- BZW. UMBAU
DES BESTEH. WOHNH. HAUSES
FÜR HERRN RUDOLF u. FRAU
ANNA MOSER IN NAIDEN-
DORF FRIMBERGERNEG 3.

Marktgemeinde Dürnkrot

Hierauf bezieht sich der n. a. Bescheid

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



DIE BAUWERBER

Rudolf Moser
Anna Moser

DER BAULEITER

Baumleiter
Friedrich STARNBERGER

Architekt, Tischl. u. Stahlblechbau
Dürnkrot a. d. Naide, N. O.
Telefon 02630-305

DER PLANMÄßIGKEIT

[Handwritten signature]

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 m² 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