

## **Traumhaftes Wohnen - Vollsanierte 2-Zimmer Wohnung mit Loggia und Stellplatz**



**Objektnummer: 960/68362**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	62,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,73
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,79 €
<b>USt.:</b>	11,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

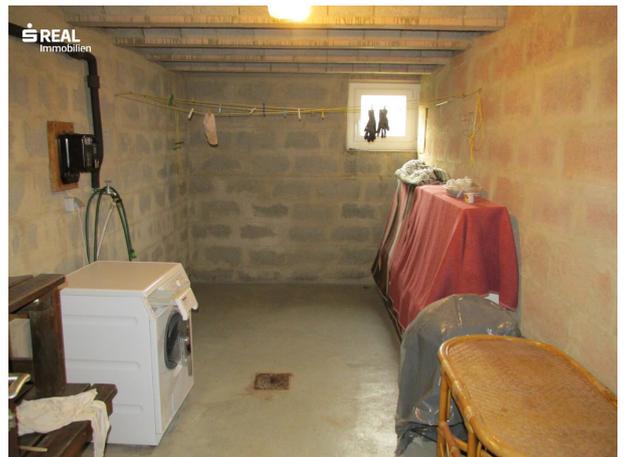




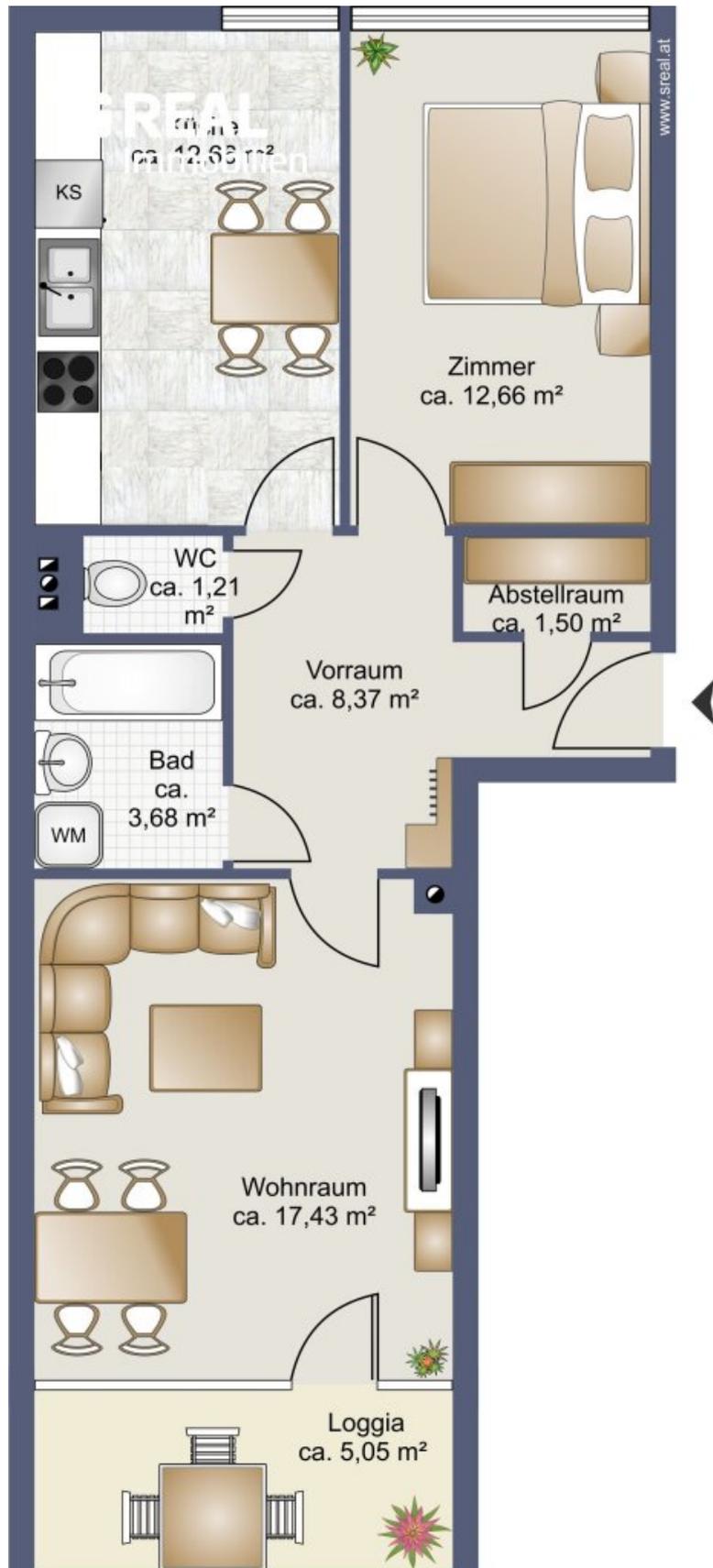












Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Waidhofen an der Thaya im schönen Waldviertel!

Diese charmante und vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Zuhause brauchen. Mit einem Kaufpreis von € 129.000,00 und einer Nutzfläche von rd. 62 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Doch nicht nur die Lage und der Ausblick sind beeindruckend, auch das Innere der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Dank der vollständigen Sanierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz und überzeugt mit hochwertigen Materialien und modernem Design. Die Böden sind mit Fliesen, PVC (Küche) und Parkett ausgestattet, es sorgt für ein harmonisches Ambiente und ist leicht zu pflegen.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, welches viel Platz für gemütliche Abende bietet, mit direktem Zugang zur geschlossenen Loggia sowie einem Schlafzimmer. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Auch das Badezimmer ist modern und stilvoll gestaltet und verfügt über eine Badewannen-Duschkombination, damit Sie sich nach einem langen Arbeitstag entspannen können.

Weiters verfügt die Wohnung über ein separates WC, einen Abstellraum und ein großzügiges Kellerabteil.

Durchgeführte Sanierungen 2022 - 2024:

- Elektro-, Wasser- und Heizungsrohinstallationen
- sämtliche Böden
- Kücheneinrichtung
- Badezimmereinrichtung
- Fenster (2021)

Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Gemeinflächen zur Verfügung:

- Fahrradraum
- Trockenraum
- Waschraum
- Müllsammelplatz
- Garten

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der zugeordnete Pkw-Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist. So müssen Sie sich keine Gedanken über die lästige Parkplatzsuche machen und können Ihr Auto bequem direkt vor Ihrer Haustür parken. Auch die Verkehrsanbindung ist

optimal, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die eine ruhige und idyllische Umgebung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten möchten. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Supermärkte, Schulen und vieles mehr. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es hier ein breites Angebot, wie zum Beispiel Wander- und Radwege, Parks, Tennisplätze, Freibad mit Fitnesscenter und ein Einkaufszentrum.

Beheizt wird die Wohnung über Elektro-Einzelöfen. Eine Möglichkeit für einen Zusatzofen (Pellets oder Holz) besteht im Vorraum oder im Wohnzimmer.

Worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie die Chance und werden Sie stolzer Besitzer dieser einzigartigen Wohnung in Waidhofen an der Thaya. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Juwel. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3055159?accessKey=6614>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap