

**Pure Idylle / altes Bauernhaus mit uneinsichtigem
Innenhof und Pool**



Objektnummer: 6831

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya-Land
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	523,00 m ²
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20





















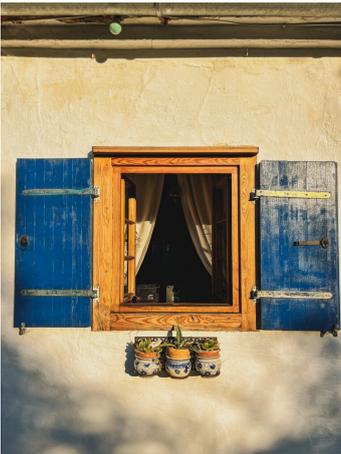


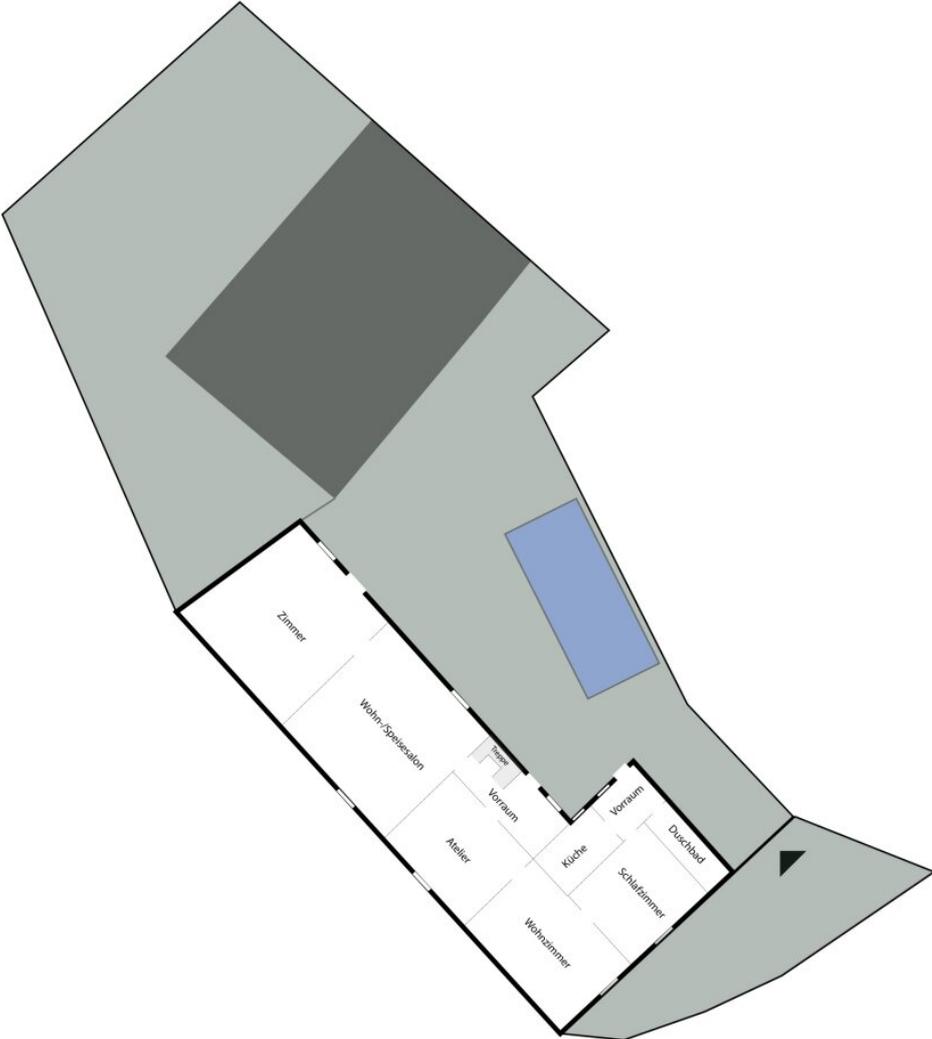


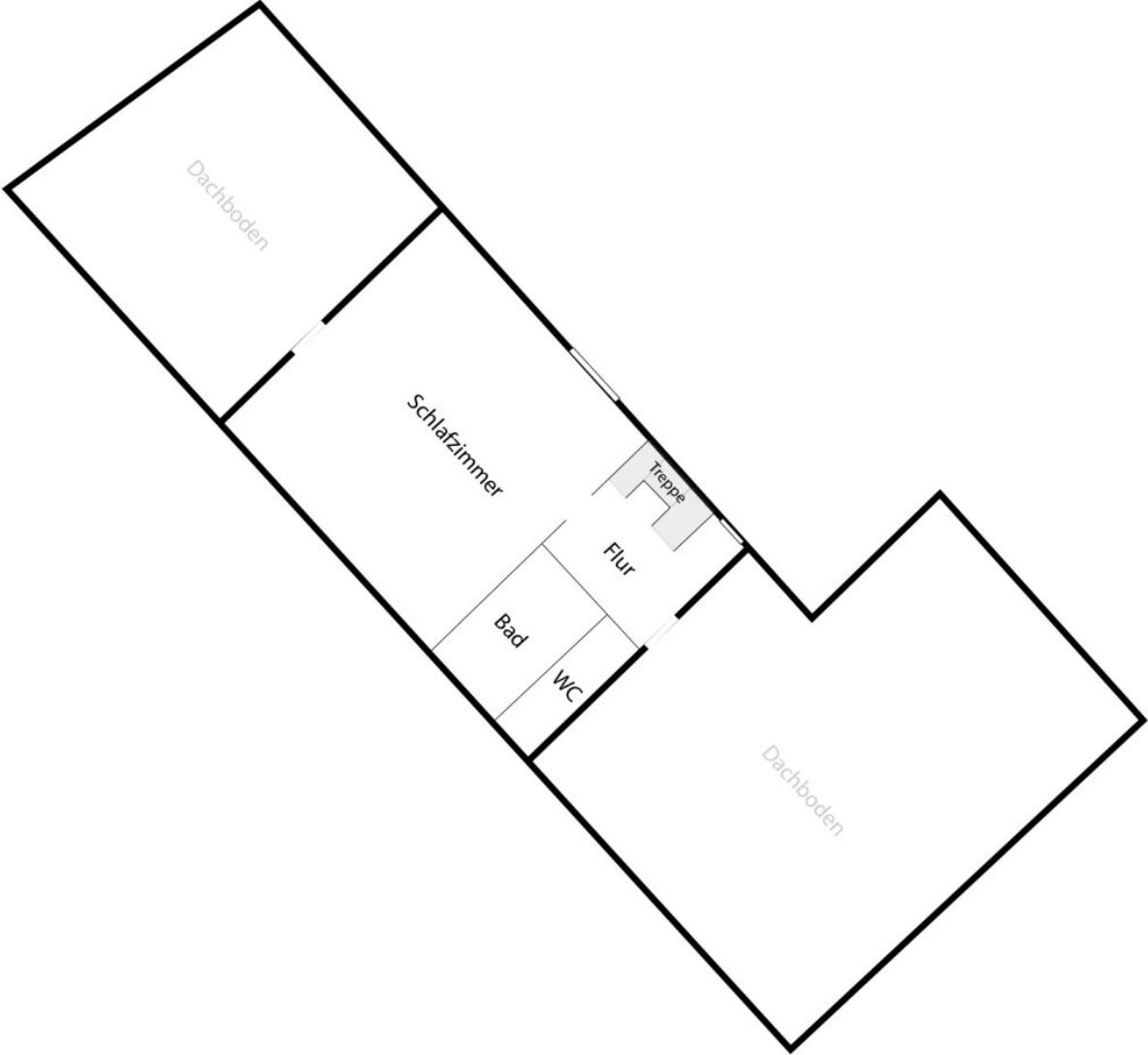












Objektbeschreibung

/// Ruhepol: Charmantes Bauernhaus mit stilvoller Einrichtung

Verkauft wird ein altes Bauernhaus im Bezirk Waidhofen an der Thalia, Waldviertel. Es ist eine idyllische Oase, die modernen Wohnkomfort mit traditionellem Charme vereint.

/ Lage

Das Bauernhaus befindet sich in [Waidhofen an der Thaya - Land](#), eingebettet in die sanften Hügel des Waldviertels. Diese Region ist bekannt für ihre unberührte Natur, die reiche Kultur und die herzliche Gastfreundschaft. Die ruhige Lage im Ortskern bietet Ihnen sowohl Privatsphäre als auch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

/ Innenbereich

Das Innere des Hauses besticht durch seinen rustikalen Charme und die vielen liebevollen Details. Diverse Holzbalken - teilweise original erhalten, hochwertige Materialien und eine stilvolle Einrichtung schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Räume werden durch dickes Mauerwerk angenehm temperiert und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, welche flexibel genutzt und gestaltet werden können. Aktuell verfügt das Haus über drei Hauseingänge. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Vorräume, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, sowie weiterführend das Wohnzimmer, Atelier/Esszimmer (mit hellblauem Kachelherd), ein Wohn-/Speisesalon, sowie ein weiteres Zimmer, welches aktuell als Lager genutzt wird.

Ein offener Stiegenbereich führt in den Gästebereich im OG, welcher im teils ausgebauten Dach geschaffen wurde. Dieser verfügt über Vorräum, Wohn-/Schlafzimmer, Duschbad und extra WC.

Das Nebengebäude - die große Scheune - (ca. 126 m²) bietet ausreichend Platz als Lager für benötigte Geräte/ Maschinen, Fahrräder, Holz etc. Eine schöne und vor allem kühle Atmosphäre schafft der Weinkeller mit Gewölbe nebst der Scheune als Vorratskeller oder

ganzjährige Speisekammer.

/ Grundstück und Garten

Das großzügige Eckgrundstück ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung im uneinsichtigen Innenhof. Der idyllische Garten lädt mit seinen vielen lauschigen Plätzen zum Verweilen ein.

/ Besondere Highlights

Das Haus verfügt über eine Gasetagenheizung, welche über Erdgas gespeist wird, sowie über drei Öfen, als auch einen gut instand gesetzten Kachelofen im Atelier. Darüber hinaus gibt es einen Brunnen, sowie einen Pizza-/Brotbackofen in Eigenbau hinter der Scheune.

Das Haus wird samt Innenausstattung verkauft.

/ Fazit

Dieses liebevolle Bauernhaus im Waldviertel ist ein Ort der Ruhe und Lebensfreude. Hier finden Sie eine Oase der Entspannung und Inspiration.

Durch die höhere Lage des Grundstücks war diese Liegenschaft nicht von den Hochwassern in den Jahren 2002 und 2024 betroffen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Polizei <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap