

## "Traumhaus mit Pool, Klima und großen Garten"



Bild 1

**Objektnummer: 1626\_26582**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kurz**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau









**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumversicherung



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI



Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
**DCI**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

### "Modernes Einfamilienhaus mit Pool, PV-Anlage, Klima und viel Platz für Ihre Familie"

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 wurde 2021 mit einer Fassadensanierung inklusive Wärmedämmung auf den neuesten Stand gebracht und bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von 1.199 m<sup>2</sup> ein perfektes Zuhause für die ganze Familie. Der weitläufige Garten mit eigenem Pool lädt zum Entspannen und Spielen im Freien ein. Im Inneren erwarten Sie großzügige Räume, die durch den bereits ausgebauten Dachboden noch mehr Platz bieten. Besonders hervorzuheben sind die abgerundeten Mauern, die der offenen Bauweise des Hauses noch mehr Charme verleihen und für ein besonders harmonisches Raumgefühl sorgen. Das Haus verfügt über drei separate WC und ein sehr geräumiges Badezimmer mit einer komfortablen Eckbadewanne sowie einer Dusche – ideal für die ganze Familie. Die Fußbodenheizung mit Erdwärme sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima. Im großzügigen Wohnbereich von knapp 44 m<sup>2</sup> sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme und ein besonders gemütliches Ambiente. Zur Abrundung bietet das Haus zudem eine Klimaanlage, die für angenehme Frische an heißen Sommertagen sorgt. Für Hobbyköche gibt es im Keller zusätzlich zur Hauptküche eine voll ausgestattete Hobbyküche, die Ihnen viele Möglichkeiten bietet, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Der separate Haushaltsraum bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert die alltäglichen Aufgaben. Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist der eigene Brunnen, der zusätzlich zur regulären Wasserversorgung genutzt werden kann – eine ideale Ergänzung für den Garten oder die Poolnutzung. Zu den weiteren Highlights zählen die Doppelgarage, die Glasfaseranbindung für schnelles Internet und eine moderne PV-Anlage, mit der Sie überschüssigen Strom ins Netz einspeisen können – ideal für eine nachhaltige Energieversorgung und zusätzliche Einnahmen. Das Haus bietet im Keller weiteren Stauraum, einen Technikraum und einen Werkraum. In der Garage befindet sich weiters auch ein Starkstromanschluss. In nur wenigen Minuten erreichen Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen: Ärzte, Schulen, Dienstleister, Nahversorger, Gasthäuser und Pizzerien sowie das Lagerhaus und der bekannteste Fast-Food-Anbieter sind in unmittelbarer Nähe. Dieses Haus bietet viel Raum für Ihre Familie und lässt keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Der Preis NUR € 440.000,-- \*)** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 88.000,--/monatlich € 1.760,-- \*) **Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 54.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.83  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A



mtenergieeffi  
zienz: