

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus in Waidhofen an der Ybbs

Objekt: MK-25-291 • 3340 Waidhofen an der Ybbs  
450.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-25-291	Befueuerung	Gas
Objektart	Haus	Heizungsart	Zentralheizung
Objekttyp	Einfamilienhaus	Küche	Einbauküche
Nutzungsart	Wohnen	Bad	Fenster
Vermarktungsart	Kauf	Kabel Sat TV	Ja
PLZ	3340	Gartennutzung	Ja
Ort	Waidhofen an der Ybbs	Kamin	Ja
Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>	Gäste WC	Ja
Grundstücksgröße	672 m <sup>2</sup>	Baujahr	1949
Anzahl Zimmer	5	Zustand	Saniert
Anzahl	3	HWB	59,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Schlafzimmer		Klasse HWB	C
Anzahl	1	fGEE	1,1
Badezimmer		Klasse fGEE	C
Anzahl sep. WC	2	Kaufpreis	450.000,00 €
Boden	Fliesen, Parkett	Provision	3 % zzgl. 20% USt.

## Beschreibung

Charmantes saniertes Einfamilienhaus in Waidhofen an der Ybbs – bezugsfertig mit Potenzial

Zum Verkauf steht ein liebevoll saniertes Einfamilienhaus in Waidhofen an der Ybbs, das ursprünglich im Jahr 1949 in massiver Ziegelbauweise errichtet wurde. Das Haus vereint traditionellen Charme mit moderner Ausstattung und bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, solide Bauqualität und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert: Dach und Fenster wurden erneuert, ein Vollwärmeschutz wurde angebracht und die Immobilie ist bereits bezugsfertig. Einzelne kleinere Fertigstellungsarbeiten bieten den neuen Eigentümern dennoch Raum zur individuellen Gestaltung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):

Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht

Helle Küche

Praktisches Büro oder Gästezimmer

Vorraum

WC

Obergeschoss (OG):

Drei Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

Badezimmer

Separates WC

## Lage

Lage:

Waidhofen an der Ybbs überzeugt durch seine idyllische Lage, eine hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Freizeitangebote. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend – perfekt für alle, die Natur und Stadtkomfort miteinander verbinden möchten.

## Ausstattung Beschreibung

Ausstattung & Zustand:

Ziegelmassivbauweise

Gas-Zentralheizung

Saniertes Dach und neue Fenster

Vollwärmeschutz

Hochwertige Parkettböden

Keller vorhanden – zusätzlicher Stauraum oder Hobbybereich

Kleines Gartenhaus im Außenbereich

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Einige Arbeiten sind noch notwendig, wodurch sich die Möglichkeit bietet, eigene Wünsche bei der finalen Ausgestaltung einzubringen

## Sonstige Angaben

Außenbereich:

Der Garten bietet genug Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für spielende Kinder. Das kleine Gartenhaus eignet sich ideal für Gartengeräte oder als Werkstatt.

Die Liegenschaft ist ab sofort Verfügbar.

Energieausweis:

HWB: 59,2kWh/m<sup>2</sup>

HWB-RK:59,2kWh/m<sup>2</sup>

fGEE,RK:1,10

Kaufpreis EUR 450.000

## Impressionen











## Lageplan



Lage

## Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25  
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Web: [www.immoagentur-amstetten.at](http://www.immoagentur-amstetten.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.