

## **Ein Haus mit Geschichte, ein Grundstück mit Zukunft**



**Objektnummer: 8014/301**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2263 Waidendorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 295,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,45
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.777,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

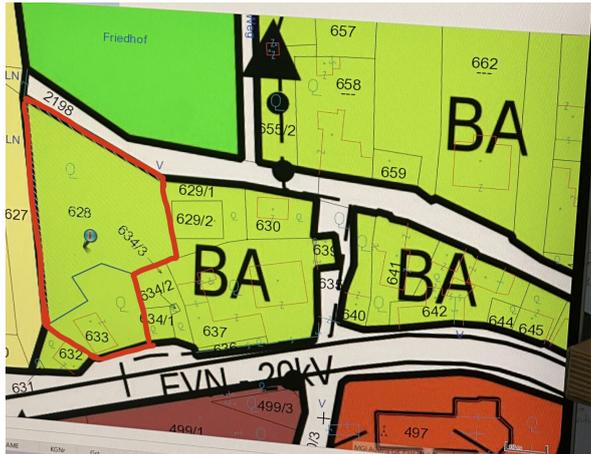
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

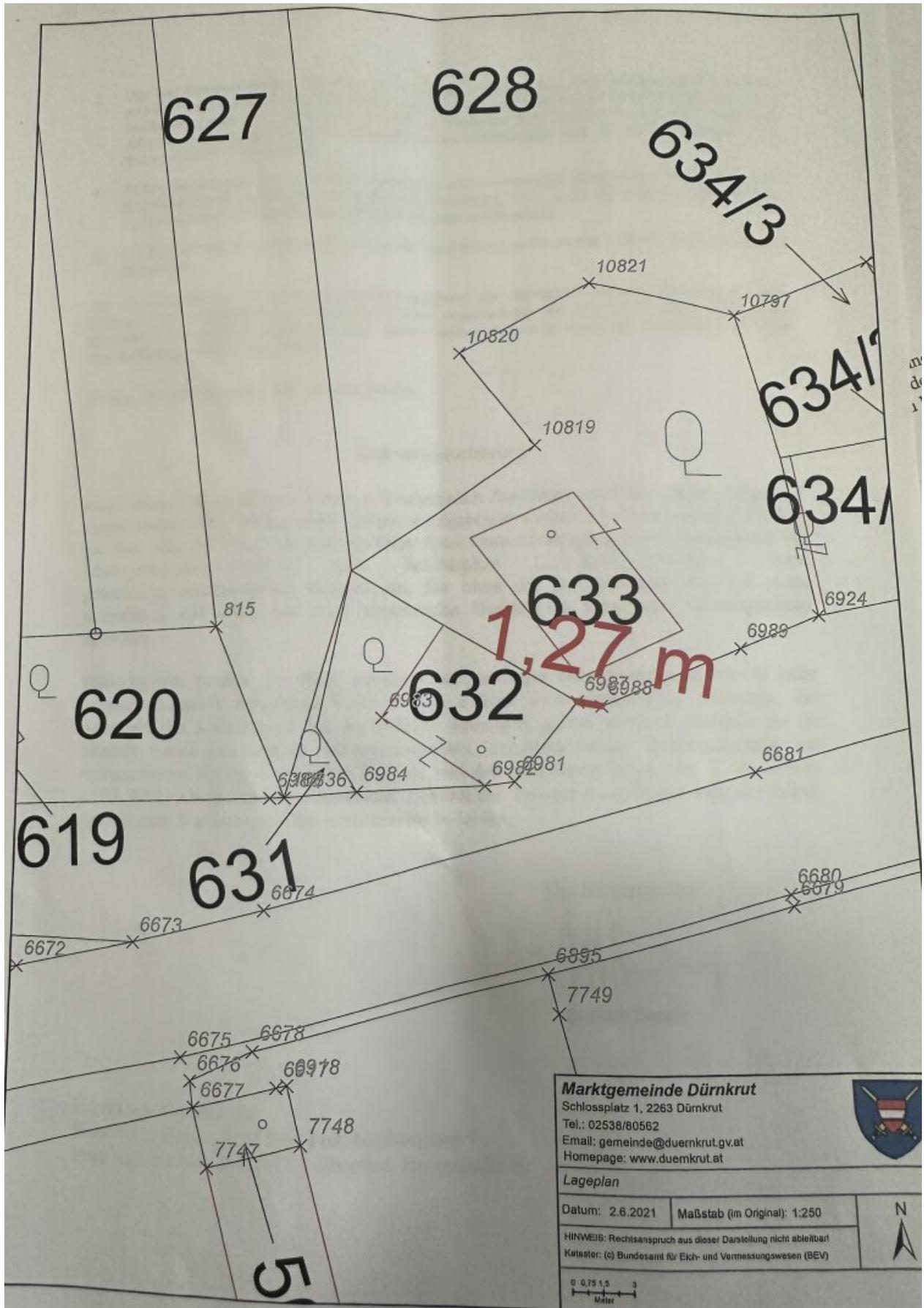












**Marktgemeinde Dürnkrot**  
 Schlossplatz 1, 2263 Dürnkrot  
 Tel.: 02538/80562  
 Email: [gemeinde@duernkrut.gv.at](mailto:gemeinde@duernkrut.gv.at)  
 Homepage: [www.duemkrut.at](http://www.duemkrut.at)

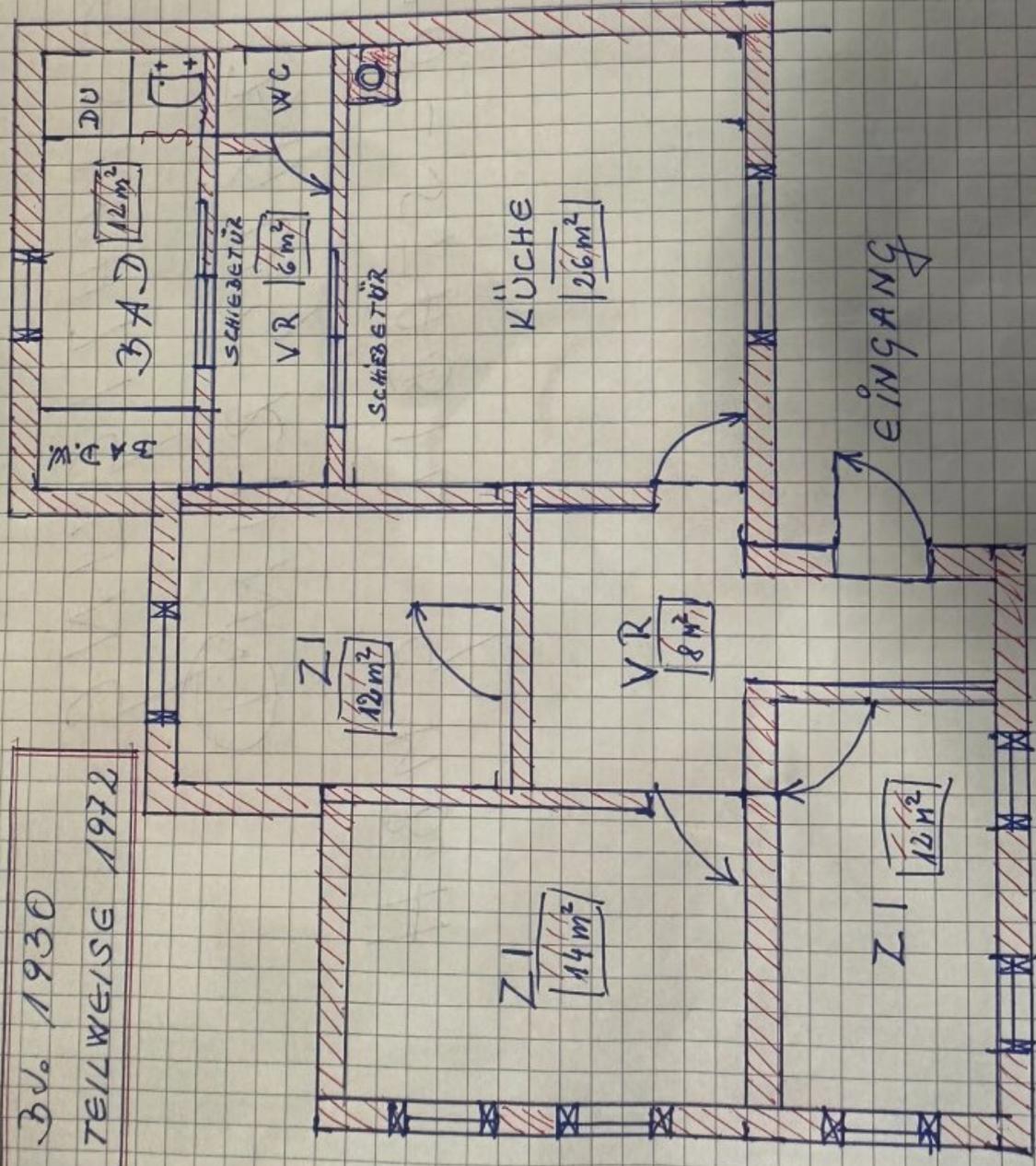


**Lageplan**

Datum: 2.6.2021	Maßstab (im Original): 1:250	
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)		



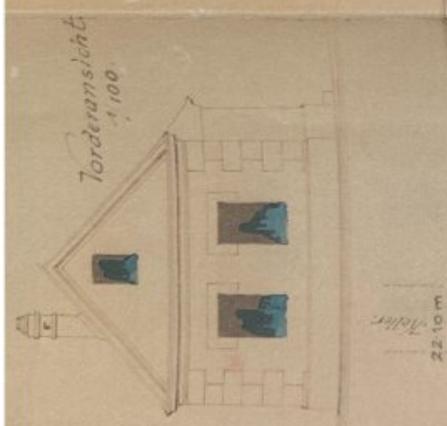
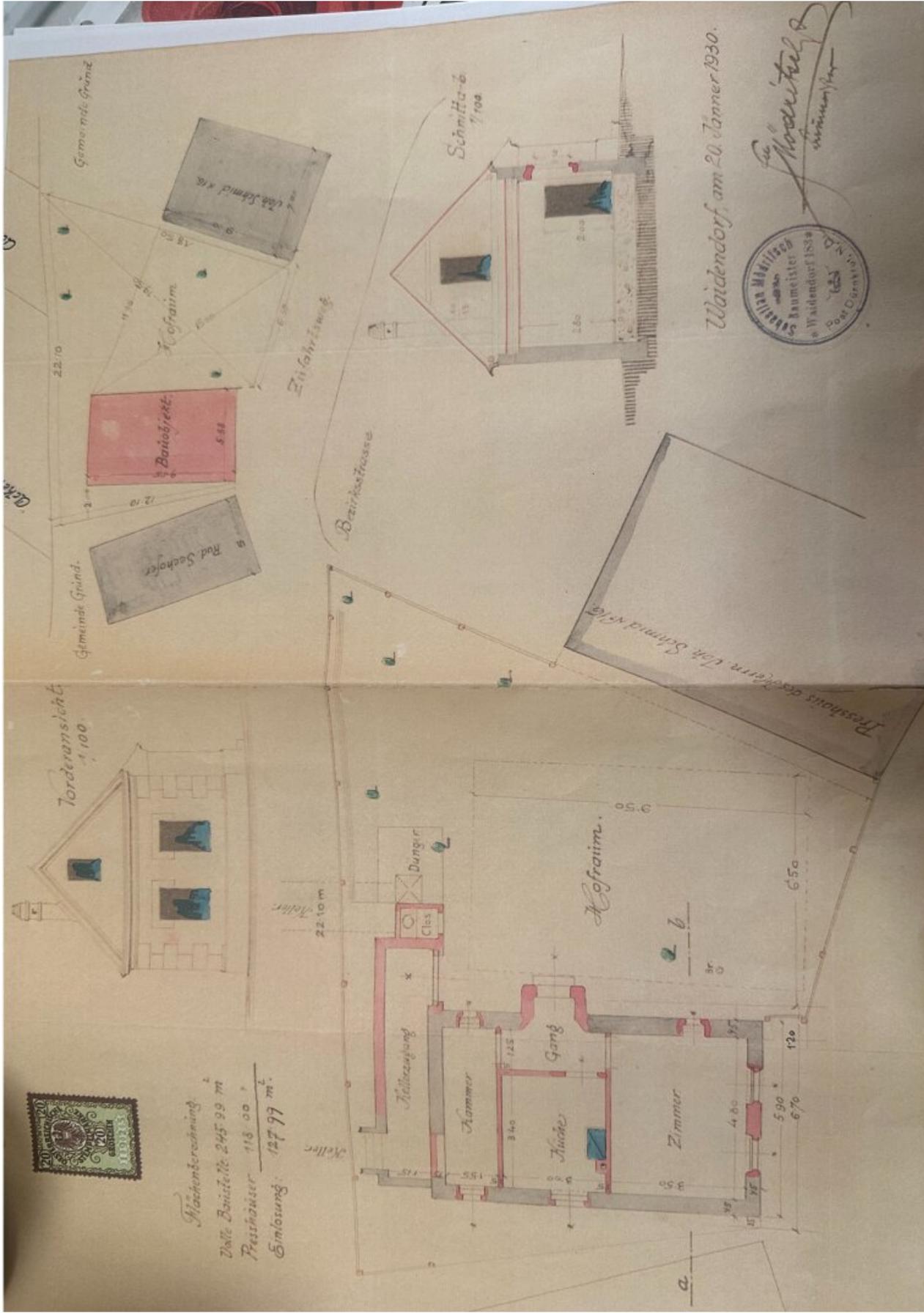
BV 1930  
TEILWEISE 1972



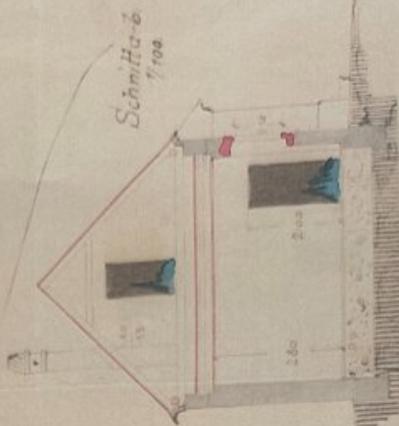
MÜHLSTR. 28  
2263 WAIENDORF

CA 90M<sup>2</sup>

- 1.) ZIEGELMASSIV
- 2.) HOLZTÜR
- 3.) HOLZFENSTER  
DOPPELVERGLASUNG
- 4.) BODEN:  
FLIEßEN  
LAMINAT  
HOLZ
- 5.) ZENTRALHEIZUNG  
ÖL UND HOLZ



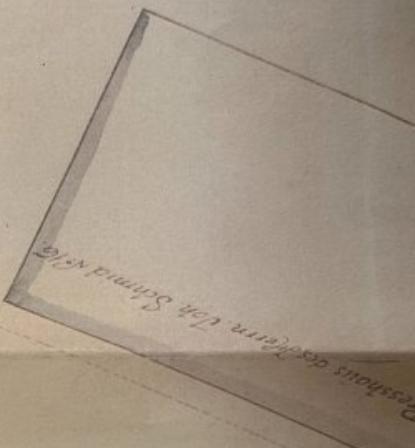
Flächenberechnung:  
 Voller Bauzettel: 295,99 m<sup>2</sup>  
 Presshäuser: 115,00 m<sup>2</sup>  
 Einlösung: 127,99 m<sup>2</sup>



Waldendorf, am 20. Jänner 1930.



Für *Abwärtel & Mühlensystem*



## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem **beeindruckenden Grundstück mit 1.458 m<sup>2</sup> Fläche** – perfekt für alle, die sich nach Ruhe, Natur und Platz zum Gestalten sehnen.

Die Immobilie bietet rund **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf eine großzügige Küche, zwei Schlafzimmer, Vorraum und Bad. Ideal für Paare, kleine Familien oder kreative Köpfe mit Vision.

### Highlights auf einen Blick:

- Zwei zusammenhängende Grundstücke mit insgesamt 1.458 m<sup>2</sup> – viel Platz für Garten, Pool, Anbau oder Freizeit
- Solide Bauweise – **Baujahr 1930**, umfassend renoviert **1972 und 2024**
- **Fassade 2024 komplett erneuert**
- Praktisches, neues **Carport** inklusive
- Ruhige Lage mit viel Privatsphäre – Naturgenuss garantiert
- Sofort bezugsbereit oder mit wenig Aufwand individuell gestaltbar

**Kaufpreis:** € 160.000,–

**Energieausweis:** vorhanden und wird bei Interesse übermittelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap