



#0001009023

## Renoviertes, jahrhunderte altes Markthaus in Waldhausen - Garten inklusive!

4391 Waldhausen im Strudengau



Purchase price: 375.900,00 €

Living Area: 215,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

Wenn Sie traditionelles und geschichtsträchtiges Bauen, in Kombination mit Moderne und großzügigen Platzverhältnissen suchen, könnte dieses Markthaus in Waldhausen, Ihr Interesse entfachen! Bereits grundlegend revoniert, erwarten Sie unglaubliche 170 m<sup>2</sup> potentieller Wohnfläche, dank Einlegerwohnung im EG auch zur Co-Vermietung bei Eigennutzung im Sinne von Wohnen oder Geschäftsfläche geeignet!

Das so genannte "Schusterhaus", wurde rund um 1600 gebaut, und kann sicherlich viele "Geschichten" erzählen. Die Inhaber haben dieses in den letzten Jahren enorm umfangreich renoviert, was fernab der Optik, Böden, Türen auch die beiden Bäder, das Dach und den tollen Garten miteinschloß! Leider ist die Renovierung in geringem Maß noch unvollendet, was vor allem handwerklich Begabte, keinesfalls abschrecken sollte!

Geheizt wird bereits mit Fernwärme, und die Heizung selbst wurde 2020 erneuert und von dreifach verglasten Fenstern, ideal ergänzt. Reizvoll ist sicherlich auch die zentrale Lage im Ort, was Besorgungen erleichtert, fernab von den sicherlich sehr reizvollen Badeseen, und vielen vorhandenen Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Sinne von Beachvolleyball, Tennis und Fußball! Infos zur Lage finden Sie weiter unten noch separat angeführt!

Falls Sie dank der Bilder und der Lage des Hauses bereits Interesse an einer Besichtigung haben, ersucht Sie Reinhard Lembacher um schriftliche Kontaktaufnahme via Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform! Das Haus kann ab Mitte August erstmals besichtigt werden - wir bitten Sie bis dahin um Geduld!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Holiday House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1600
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	215,00 sqm
Usage Area	250,00 sqm
Total Area	812,00 sqm
Base Area	80,00 sqm
Garden Area	597,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	14.06.2024
Valid until	13.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	259,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	2,50
fGEE Class	 <b>D</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3

### FEATURES

Floor	Parquet, Flagstone, Stone	Sanitation	Bathroom Window
-------	------------------------------	------------	-----------------



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Storeroom, Attic, Library, Bike Room, Drying Room	Exploitation	Full developed
Cellar	Full Cellar	Other	Garden Usage
Special configuration	Alarm Equipment	Condition	Good condition
Furnished	Fully furnished	Kitchen	Open Kitchen, Pantry
Construction	Massive Construction		



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

---

Unit Buy Price	375.900,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

**RUNNING COSTS**

---

Running costs	440,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

**TOTAL**

---

Total Running Costs	440,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

---

Total buy price	375.900,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ferienort Waldhausen im Strudengau liegt in einem Talkessel am Südostrand des Mühlviertels. Die Landschaft ist vor allem durch zahlreiche bewaldete Bergkuppen und reizvolle, von Bachläufen durchflossene Täler geprägt! Der Ort verfügt über gute Versorgungsmöglichkeiten und weist mit seinen Badeseen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, viele Highlights auf!

Etwaige Wünsche decken selbstverständlich auch die nahen Kleinmetropolen Grein, Amstetten und Ybbs in jeder Hinsicht ab, die auch ob als Arbeitsstätten für Einheimische dienen! Von den bewaldeten Bergkuppen rund um Waldhausen, genießt man einen herrlichen Ausblick über das nahe Donautal bis zu den Alpenketten Niederösterreichs und des Salzkammergutes!

## INFRASTRUCTURE

### Health

- < 500m: Dr. Hermann Lettner
- < 500m: Nigsch Bruno, Tierarztpraxis

### Gastronomy

- < 500m: Gasthof Hader-Schlüsselwirt
- < 500m: Marktcafe Ridler
- Seewirt Grünberger

### Education

- < 500m: Öffentliche Bücherei Waldhausen
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Hauptschule Waldhausen

### Shopping

- < 500m: Lagerhausgenossenschaft Grein

### Other

- < 500m: Raiffeisen BANK

### Public Institution

- < 1km: Waldhausen im Strudengau Schloßberg

### Recreation



Badeseer Waldhausen

Beach-Volleyballplatz-Badeseer





### GALLERY



















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Gemeinde Waldhausen](#)

[Tourismus in Waldhausen](#)

[Tourismus Waldhausen/Waldviertel](#)

[Donauregion Strudengau](#)

[Grein: Kultur, Gastro & mehr](#)

[YouTube-Channel](#)



[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

