

# "Massivholzhaus mit Keller und Garten im malerischen Thayatal im nördlichen Waldviertel"



**Objektnummer: 8164/2094**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3823 Weikertschlag an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	226,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Eine Wohnbauförderung ist im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch übernommen werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



3500 Krems

T +43 676 5574070

H +43 676 5574070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









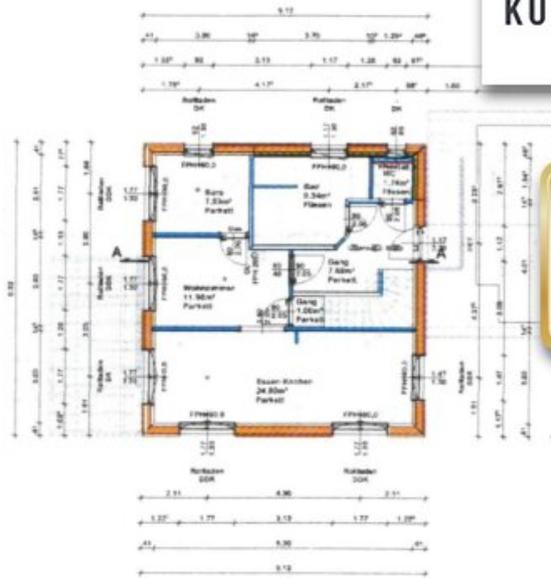




Erdgeschoss  
1:100

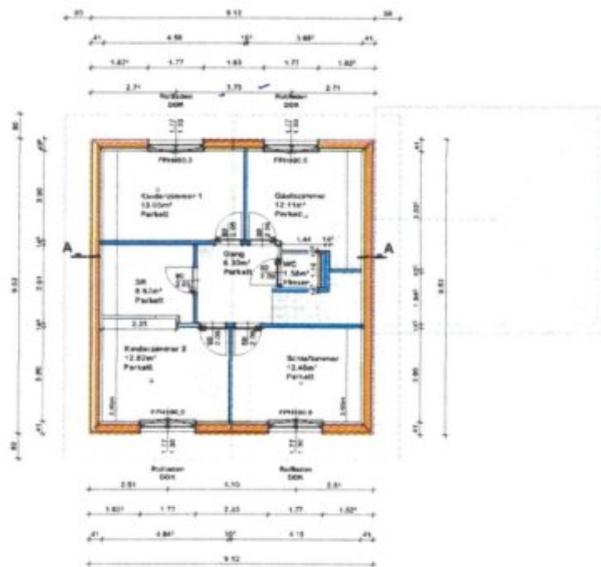
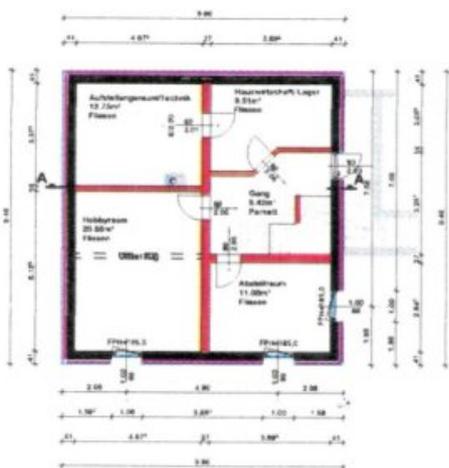


**KUTTENBERGER**  
Immobilien

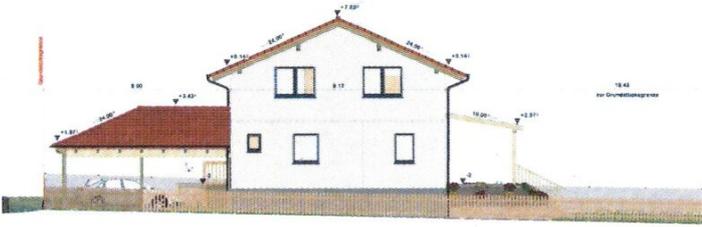


Kellergeschoss  
1:100

Dachgeschoss  
1:100



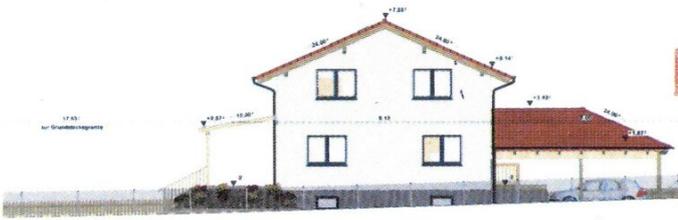
Ansicht Nord  
1:100



Ansicht Ost  
1:100



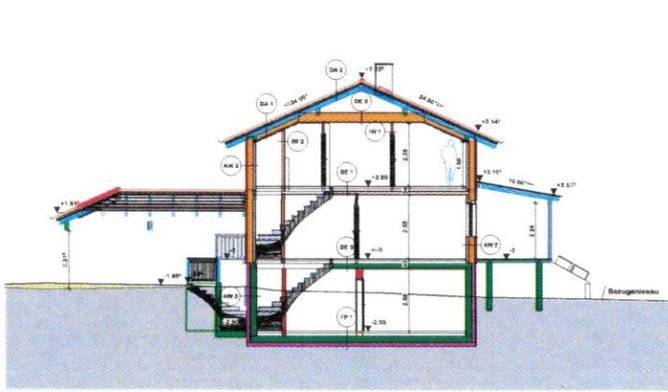
Ansicht Süd  
1:100



Ansicht West  
1:100



Schnitt: A-A  
1:100



Bauteilaufbauten

AW 1	Putz	1,00 cm
	Holzweichfaser-Putzträgerplatte	8,00 cm
	Holzregel + WD	24,00 cm
	Dampfsperre	0,10 cm
	Breitspaltelentament	10,00 cm
	Sparschalung 2x2,30cm	4,40 cm
	Gipsfaser	1,25 cm
AW 2	Putz	1,00 cm
	Holzweichfaser-Putzträgerplatte	8,00 cm
	Holzregel + WD	24,00 cm
	Dampfsperre	0,10 cm
	Breitspaltelentament	10,00 cm
AW 3	Putz	1,00 cm
	Beschichtung Hochleistungsbeeton	0,50 cm
	SPS	14,00 cm
	Beschichtung Hochleistungsbeeton	0,50 cm
	Stahlbeton	25,00 cm
W1	Gipsfaser	1,25 cm
	Stahl + WD	8,00 cm
	Gipsfaser	1,25 cm
W2	Gipsfaser	1,25 cm
	Stahl + WD	12,00 cm
	Gipsfaser	1,25 cm
FP 1	Bodenbelag	1,50 cm
	Estrich	6,00 cm
	Schüttung (Dämmung)	12,50 cm
	Stahlbetondecke R. Stahl	12,00 cm
	Dämmung SPS	20,00 cm
	Hohlraum	20,00 cm

DE 1	Bodenbelag	2,40 cm
	Estrich	0,10 cm
	Schüttung	20,00 cm
	Risale	10,00 cm
	Landsch.	0,10 cm
DE 2	Schalung	2,40 cm
	Wandvertikale	0,10 cm
	Zangen + WD	20,00 cm
	Stäbe + WD	10,00 cm
	OSB-Platte	0,10 cm
	Sparschalung	0,10 cm
	Gipsfaser	1,25 cm
DE 3	Bodenbelag	2,40 cm
	Estrich	0,10 cm
	Schüttung (Dämmung)	20,00 cm
	Stahlbetondecke R.	0,10 cm
DA 1	Ziegeldeckung (R)	0,10 cm
	Latten 30/50	0,10 cm
	Kontraleitung SP	0,10 cm
	Hypodachstuhl	0,10 cm
	Dachstuhlgerüst	0,10 cm
	Schalung	2,40 cm
	Sparsen R. Stahl + WD	36,00 cm
	Stäbe + WD	0,10 cm
	Dampfsperre	0,10 cm
	Sparschalung	2,20 cm
	Gipsfaser	1,25 cm
DA 2	Ziegeldeckung (Betondachstein)	3,00 cm
	Latten 30/50	0,10 cm
	Kontraleitung SP	0,10 cm
	Hypodachstuhl	0,10 cm
	Dachstuhlgerüst	0,10 cm
	Schalung	2,40 cm
	Sparsen R. Stahl	36,00 cm



## Perspektiven



### Legende:

Fenster, Terrassentüren und Eingangstüren  
sind Stockaußenmaße (STAM)  
Innenmaße sind die Durchgangslängen (DL)

 Rauchwarnmelder

GK1 Gebäude der Gebäudeklasse 1 (GK1)

Lage:	Freistehend
Oberirdische Geschosse:	2
Fluchtniveau:	max. 4,39m
Brutto-Grundfläche:	173,65m <sup>2</sup>
Wohn-Betriebeinheiten:	1 Wohneinheit 0 Betriebsbeinheiten



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



### LEGENDE

 BESTAND	 HOLZ
 NEUBAU	 DÄMMUNG WEICH
 ABRUCH	 LONDYS SICHTBAR
 BETON	 LONDYS NICHT SICHTBAR
 MAUERWERK	 INNENWAND TRAGEND
 STAHL	 INNENWAND NICHT TR
 DÄMMUNG XPS	 HOLZWEICHFASER
 SCHOTTER / STEIN	 DÄMMUNG POLYURETHAN

### ALLGEME

KG: 21055 Wehner  
GRUNDSTÜCKS  
NEU VERBAUTE  
WOHNNUTZFLÄ  
WOHNNUTZFLÄ  
NUTZFLÄCHE KE  
NUTZFLÄCHE GARPORT: 35,80 m



**KUTTENBERGER**  
Immobilien



HOLZHAU WELTBAU GMBH  
A 3243 LIEBENAU - SEIDLINGGA  
TEL. 03643 2243 FAX 03643 2243  
www.longin.at E-Mail: hofstaub@longin



## Objektbeschreibung

**Willkommen im idyllischen Weikertschlag an der Thaya in Niederösterreich!**

**Hier erwartet Sie eine ganz neuwertige Immobilie in wunderschöner Lage mit hochwertiger Ausstattung.**

**Vollholz-Außenwände mit nachhaltiger Dämmung aus Holzweichfaserplatten**

Das Haus bietet ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Auf insgesamt 7 Zimmer verteilt, gibt es genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

**Im Erdgeschoss** befinden sich Vorraum, Bad mit Wanne und Dusche, WC extra, eine vollausgestattete Wohnküche mit Essplatz und Ausgang zur Terrasse und Garten. Weiters ein Büro und ein Fernsehzimmer.

**Im OG** befinden sich 4 Schlafzimmer, ein Schrankraum und ein WC.

**Im Kellergeschoss** befindet sich der Heiz + Technikraum, ein Vorrats-, Lagerraum und ein Hobbyraum.

**Wohnraumlüftung mit Soleleitung für Abkühlung im Sommer**

**Vorbereitung für Photovoltaik (Leerverrohrung bis zum Dach)**

In jedem Zimmer gibt es mindestens 4 LAN Steckdosen. Starkstromanschlüsse im Carport, Hobbyraum und Heizraum. Alle Beschattungen, Raffstores, Rollläden sind elektronisch gesteuert.

Doch nicht nur die Immobilie selbst überzeugt auf ganzer Linie, auch die Lage ist optimal. Weikertschlag an der Thaya ist ein beschaulicher Ort, der **von einer grünen Landschaft** umgeben ist und somit **Ruhe und Erholung** garantiert. Gleichzeitig sind Sie jedoch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Weikertschlag bietet zahlreiche Vereine (z.B. Sportverein, 9-er Haus reloaded, Feuerwehr, Museumsverein, Dorfverschönerungsverein) und ein aktives Gasthaus für gemütliche Stunden am Abend oder Wochenende

**Vor dem Haus befindet sich ein Carport mit 2 Stellplätzen und 3 weiteren Standflächen**

daneben. Der Garten ist großzügig angelegt und bietet viel Gestaltungsmöglichkeit. Hier befindet sich eine 800 L Regenwasser - Zisterne. Ansonsten ist die Wasserversorgung über die Ortwasserleitung gegeben.

Eine Besichtigung wird Sie noch mit weiteren Details überraschen.

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <6.500m

Kindergarten <9.500m

**Nahversorgung**

Bäckerei <6.500m

Supermarkt <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <6.500m

Post <500m

Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap