

## Zweifamilienhaus in Böhlerwerk



**Objektnummer: 2779**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhofner Straße 10
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3333 Böhlerwerk
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	265,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



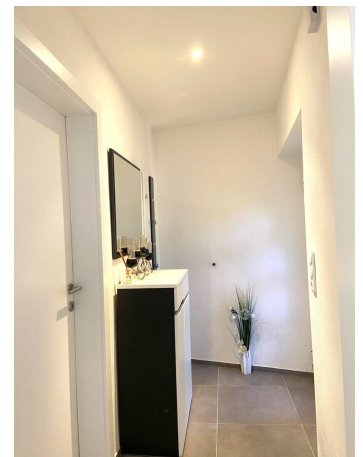
### Mag. Marko Möstl

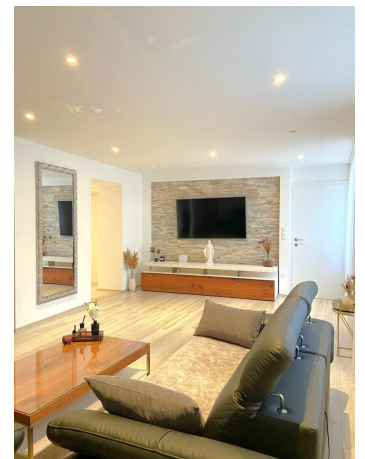
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +43 1 2632 555-60  
H +43 660 666 9000

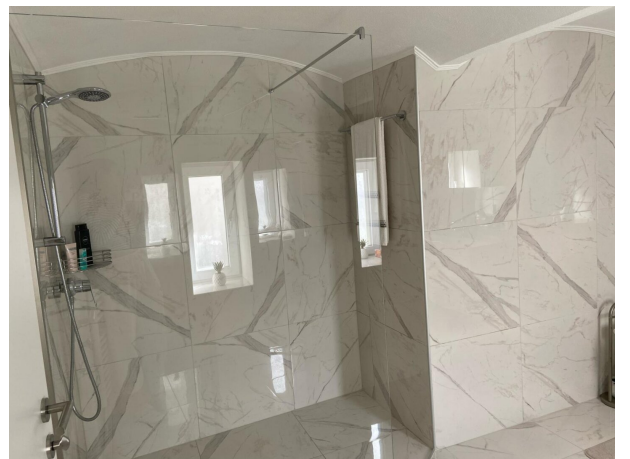
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











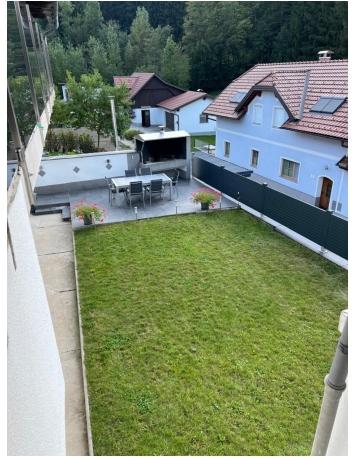


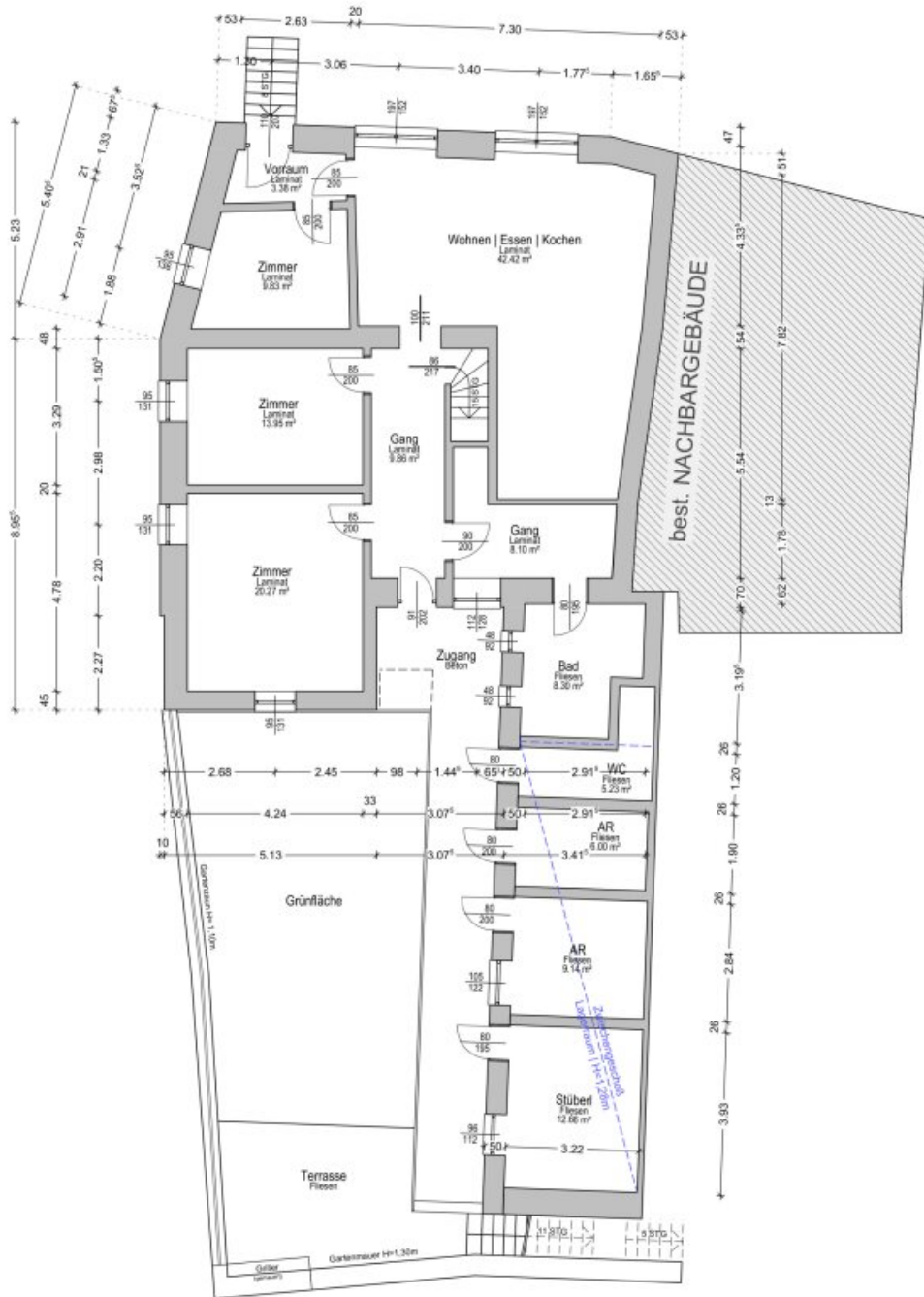








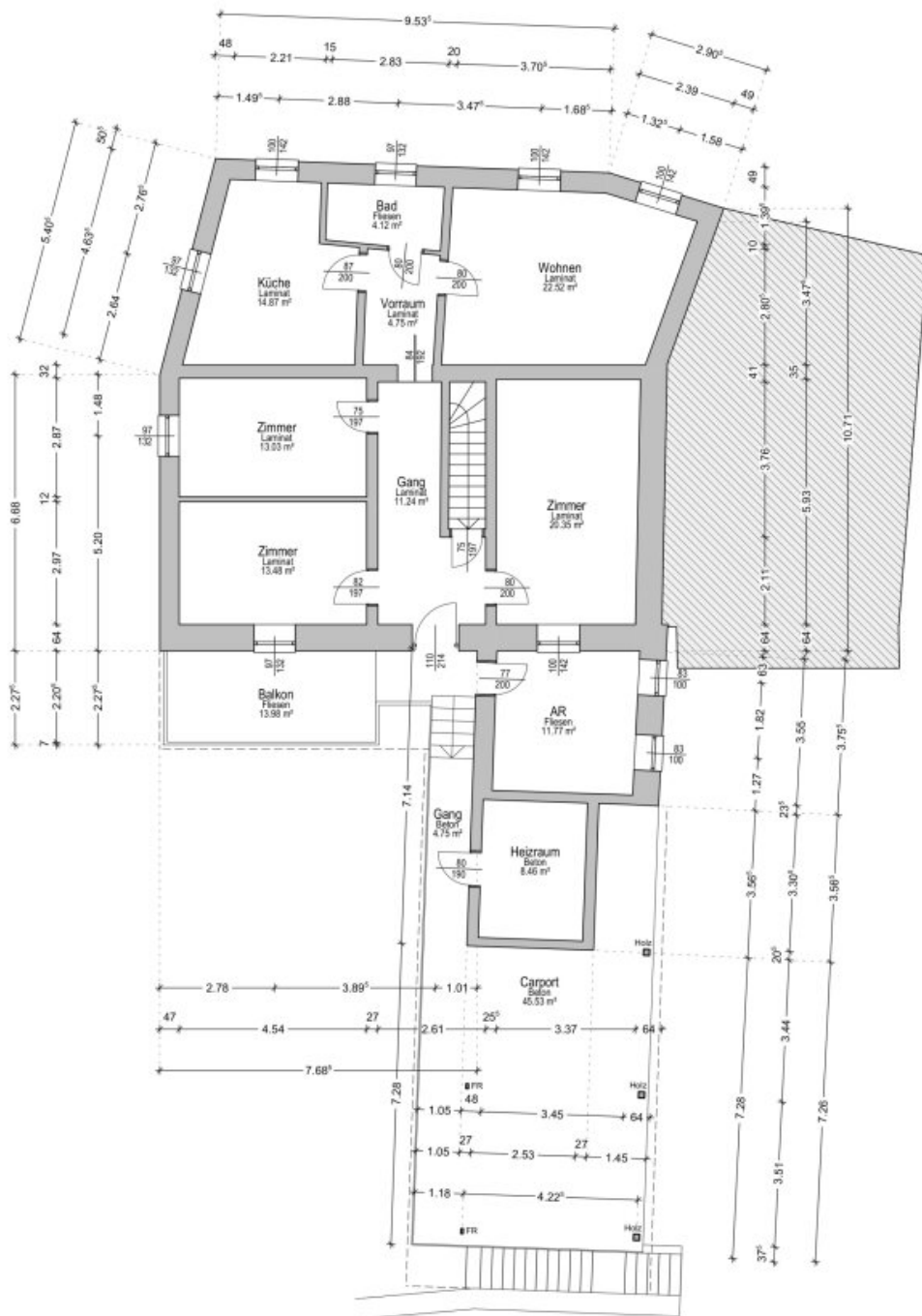




**Bestandsskizze**

**ERDGESCHOSS | M1:100**

Waidhofner Straße 10  
3333 Böhlerwerk



**Bestandsskizze**  
**OBERGESSCH | M1:100**  
 Waidhofer Straße 10  
 3333 Böhlerwerk

# Objektbeschreibung

## Zweifamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten in Böhlerwerk

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein umfassend renoviertes Zweifamilienhaus in der Waidhofner Straße 10, 3333 Böhlerwerk. Mit größter Sorgfalt wurde das Gebäude einer vollständigen thermischen Sanierung unterzogen. Die beiden Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt und verfügen über separate Eingangstüren.

Dies bietet die Flexibilität, eine Einheit selbst zu bewohnen und die andere zu vermieten, um ein zusätzliches, passives Einkommen zu generieren. Die stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region macht diese Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger oder Familien, die ihre monatlichen Fixkosten durch Mieteinnahmen reduzieren möchten. Diese Einnahmen können zur Finanzierung der Immobilie genutzt werden und bieten langfristig eine attraktive Wertsteigerung.

Darüber hinaus bietet das Objekt auch eine zukunftssichere Lösung für Familien: Während eine Einheit bewohnt wird, kann die zweite später den eigenen Kindern oder anderen Familienmitgliedern zur Verfügung stehen. So kombiniert dieses Haus ein komfortables Eigenheim mit einer cleveren Investition in Immobilien.

### Lage:

Böhlerwerk liegt im malerischen Mostviertel Niederösterreichs und bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur.

### Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte und Fachgeschäfte sind schnell erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung.

- **Kulinarik:** Regionale Gasthöfe und Restaurants bieten traditionelle österreichische Küche und laden zum Verweilen ein.

## **Fazit:**

Dieses Zweifamilienhaus in Böhlerwerk ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für Familien oder Investoren, die Wert auf Qualität, Flexibilität und eine attraktive Lage legen. Die Möglichkeit, eine Einheit zu vermieten oder für zukünftige Generationen vorzuhalten, macht dieses Objekt besonders interessant.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <2.250m

Krankenhaus <5.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.950m

Kindergarten <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <850m

Bäckerei <3.850m

### **Sonstige**

Bank <2.350m

Geldautomat <2.500m



Post <475m  
Polizei <3.950m

**Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <600m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap