

Wohnen ohne Kompromisse – kleines Haus für große Lebensfreude



Objektnummer: 7939/2300161933

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Obernalb
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

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







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der idyllischen Gemeinde Obernalb, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer großzügigen Fläche von **72,63 m²** alles, was Sie für ein bequemes und angenehmes Leben benötigen.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die lichtdurchfluteten **drei Zimmer**, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Egal, ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer für entspannte Abende, ein Arbeitszimmer für Homeoffice oder ein Kinderzimmer schaffen möchten – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einer Tasse Kaffee auf der Terrasse sitzen und die ruhige Umgebung in vollen Zügen auskosten. Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort der Entspannung und des Wohlfühlens.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. In der Einbauküche können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und auch Gäste empfangen. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre Utensilien.

Besonderen Wert wurde auf die Seniorengerechtigkeit gelegt, sodass das Haus auch für **ältere Menschen ideal** geeignet ist.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit dem Bus sind Sie schnell und unkompliziert in der Umgebung unterwegs. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Freizeitangebote – alles ist bequem erreichbar.

Über Obernalb

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Ortschaft **Obernalb**, einem charmanten Ortsteil der Stadtgemeinde **Retz** im Bezirk Hollabrunn, Niederösterreich. Eingebettet in die sanften Hügel des **Retzer Landes**, bietet Obernalb eine ruhige, naturnahe Umgebung mit hohem Wohnkomfort und gleichzeitig guter Anbindung an das städtische Leben.

Die Nähe zur **Weinstadt Retz** – nur wenige Minuten entfernt – ermöglicht Zugang zu einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung. Die Region ist bekannt für ihre **Weinkultur**, gepflegte Kellergassen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege durch die Weinberge.

Obernalb eignet sich ideal für Menschen, die das **ländliche Leben mit urbaner Nähe**

verbinden möchten – sei es für Familien, Ruhesuchende oder Senioren.

Entfernungen mit dem PKW:

Retz	4 Min.
Horn	23 Min.
Hollabrunn	24 Min.
Laa an der Thaya	41 Min.
Stockerau	41 Min.
Tulln an der Donau	44 Min.
Korneuburg	46 Min.
Krems an der Donau	50 Min.
Floridsdorf, Wien	53 Min.
Mistelbach	58 Min.
Klosterneuburg	58 Min.
Zwettl	60 Min.

? Nahversorgung

- **Bäckerei**

- 8,17 km

- Metzgerei

- 2,42 km

- Supermarkt

- 2,56 km

- Drogerie

- 2,58 km

? Dienstleistungen

- Bank

•

- Post

•

- Tankstelle

•

- **Trafik**

•

? Bildung & Kinderbetreuung

- **Kindergarten**

- 0,36 km

- **Volksschule**

- 2,72 km

- **NMS**

- 2,88 km

? Gesundheit

- Allgemeinmediziner

- 2,28 km

- Zahnarzt

- 2,22 km

- Apotheke

- 2,83 km

? Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle

- 0,36 km

- Lokalbahnhof

- 2,58 km

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap