

## Weinviertel Landhaus mit großem Stadel in Unterretzbach



**Objektnummer: 6891/294**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2074 Unterretzbach
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	126,68 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 287,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,52
<b>Kaufpreis:</b>	119.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Ullrich**

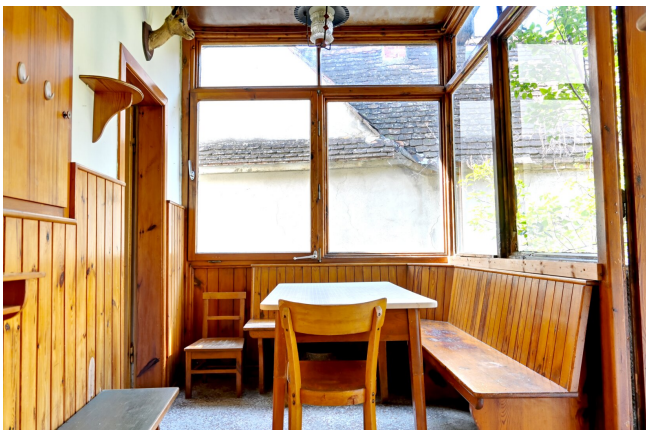
ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

T 06644609100









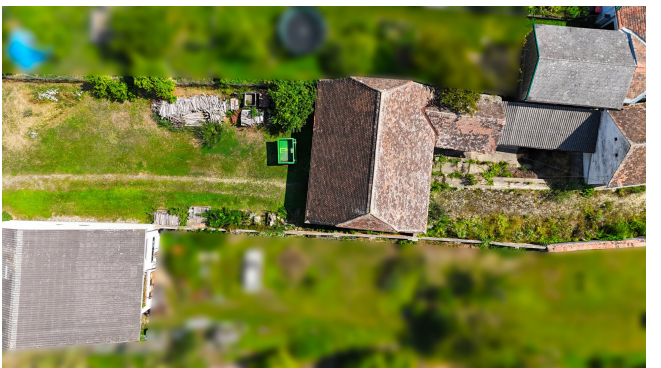


















## Objektbeschreibung

### **Einfamilienhaus, Grundfläche: ca. 1368 m<sup>2</sup>, ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, Einfahrt/Durchfahrt & Nebengebäude – Unterretzbach**

Dieses Einfamilienhaus im Weinviertler Ort Unterretzbach bietet ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.368 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich ideal für Handwerker, Selbstversorger oder alle, die viel Platz für Hobby, Lager oder Tiere suchen. Das Wohnhaus ist gepflegt, weist jedoch Sanierungsbedarf auf..

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 1368 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Heizung: Holz-Zentralheizung
- Parken: Einfahrt mit Abstellmöglichkeit
- Baujahr: ca. 1870

#### **Raumaufteilung:**

- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer



- Büro
- Speis
- Veranda
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC

### **Nebengebäude**

- Stadl
- Stall
- Werkstatt
- Selch
- Hofbereich und Garten
- Heizraum
- Brennstube

### **Ausstattung & Komfort:**

- Alte Einbauküche vorhanden



- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Getrenntes WC
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Laminat
- Holz-Zentralheizung (handbeschickt) Pufferspeicher
- Sanierungsbedürftiger, aber gepflegter Zustand

### **Lage und Anbindung:**

Das Einfamilienhaus befindet sich in Unterretzbach, einer ruhigen Gemeinde im Retzer Land, das für seine Weingärten, Kellergassen und sanfte Hügellandschaft bekannt ist. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderrouten bis hin zu Naturerlebnissen im nahen Nationalpark Thayatal. Die Bezirksstadt Retz ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zusätzliche Infrastruktur sowie kulturelle Angebote wie die Retzer Windmühle oder das historische Stadtzentrum. Der Bahnhof Unterretzbach ist fußläufig erreichbar und ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen Richtung Retz und Wien. Auch die Anbindung an die Schnellstraße S3 sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit per Auto.

### **Infrastruktur:**

- Nahversorgung: Nah&Frisch im Ort (ca. 700 m), weitere Supermärkte in Retz
- Bildung: Kindergarten im Ort, Volksschule und höhere Schulen in Retz
- Verkehrsanbindung: Bahnhof Unterretzbach ca. 1,1 km entfernt - mit stündlichen Direktzügen nach Wien. Busstation in wenigen Metern, Gute Anbindung an die Schnellstraße S3 sowie Landesstraßen Richtung Retz und Hollabrunn.
- Gastronomie: Heuriger Winter, Sonnenheuriger Schleinzner, Retzbacherhof



## **Preise und Details:**

Kaufpreis: **EUR 119.500,00**

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.