

**Einziehen und wohlfühlen: modernes Einfamilienhaus mit  
schönem Weitblick in Obermarkersdorf**



**Objektnummer: 6891/309**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2073 Obermarkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	384.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

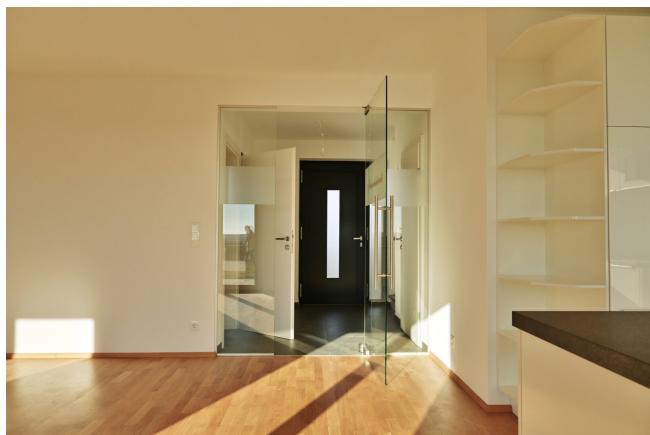
## Ihr Ansprechpartner

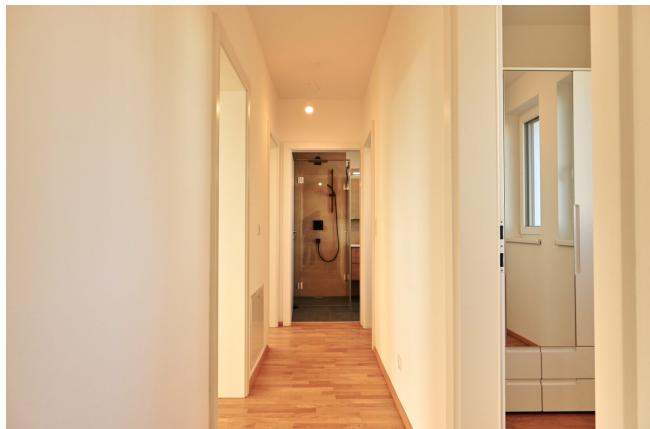


**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz





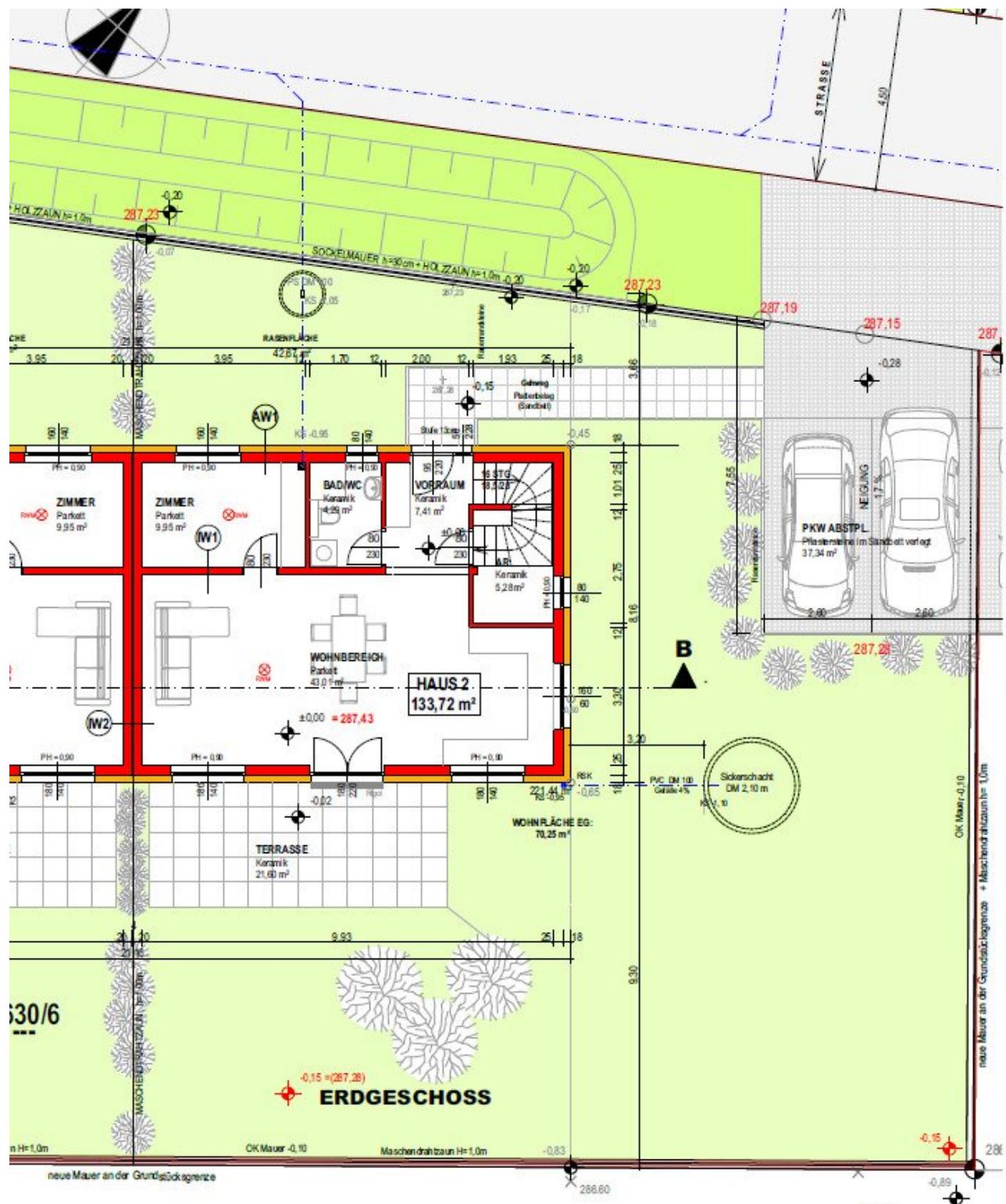


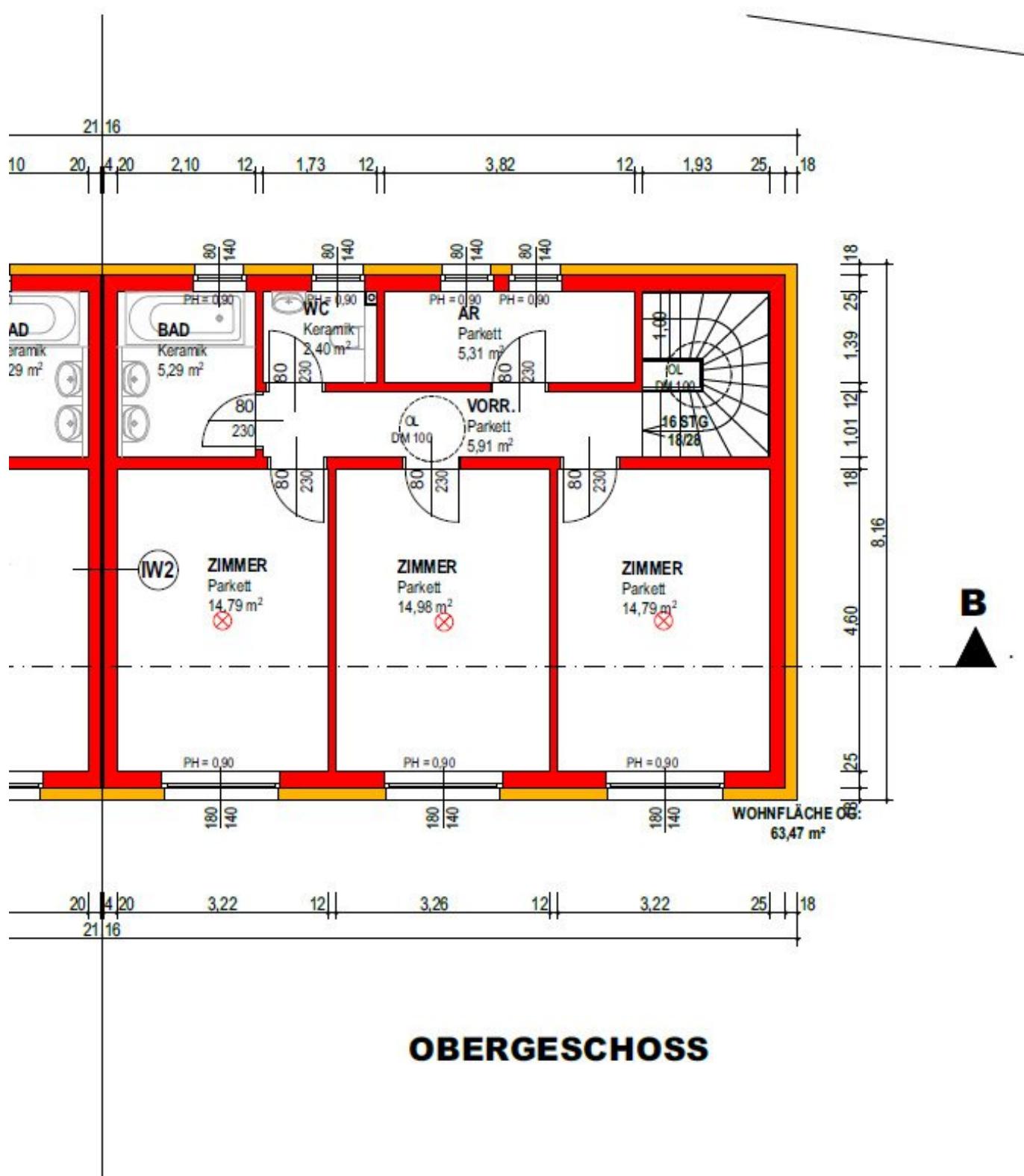












# Objektbeschreibung

## Modernes Einfamilienhaus in Obermarkersdorf, ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 500 m<sup>2</sup> Grund, 5 Zimmer, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Weitblick.

Dieses moderne Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Obermarkersdorf bietet auf ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hochwertiges Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, die zeitgemäße Haustechnik mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung sowie der sehr schöne Weitblick schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Glasfaseranschluss und Jalousien erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit zum Bahnhof & Nahversorgern in Retz.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 Schlafzimmer (1 im EG, 3 im OG) plus Wohn-/Essbereich
- Heizung: Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Internet: Glasfaseranschluss Sonnenschutz: Jalousien
- Besonderheit: sehr schöner Weitblick
- Nutzung: ideal für Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (EG):

- Vorraum

- Großzügliches Wohn-Esszimmer
- Komplett ausgestattete Küche mit neuwertigen Geräten
- Zimmer (z.B. Gästezimmer, Büro oder Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss Raumauftteilung

Obergeschoss (OG):

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Waschbecken
- Separates WC
- Abstellraum (auch als Büro nutzbar)

## **Ausstattung & Komfort:**

- Moderne, voll ausgestattete Küche mit neuwertigen Geräten
- Zwei Badezimmer (Dusche im EG, Badewanne & Dusche im OG)
- Separates WC im Obergeschoss

- Mehrere Abstellräume für zusätzlichen Stauraum Jalousien für Sonnenschutz und Privatsphäre
- Flexible Nutzung eines Zimmers bzw. Abstellraums als Homeoffice/Büro
- Terrasse und Garten mit schönem Blick ins Weite Abstellfläche für 2 Autos

## **Technik & Energie:**

- Heizung mittels Wärmepumpe (energieeffizient, zukunftsorientiert)
- Fußbodenheizung für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima
- Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice, Streaming und moderne Kommunikation

## **Lage & Anbindung:**

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ort Obermarkersdorf im Retzer Land. Der Ort eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen und trotzdem eine gute Anbindung an umliegende Städte möchten. Die Region ist geprägt von Weingärten, gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen sowie Ausflugszielen wie der Retzer Windmühle, dem historischen Stadtzentrum von Retz und dem nahegelegenen Nationalpark Thayatal.

## **Infrastruktur:**

Nahversorgung: Im nahegelegenen Retz (ca. 5 Autominuten entfernt) finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Schulen.

Bildung: Kindergärten und Schulen sind sowohl im Ort als auch in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Verkehrsanbindung: Obermarkersdorf liegt verkehrsgünstig, mit einer schnellen Anbindung an die S3 und einer Bahnansbindung in Retz. Wien ist in ca. 1 Stunde erreichbar. Gastronomie: Das Wirtshaus FRANZ JOSEPH im Obermarkersdorfer Zentrum hat sich in den letzten Jahren zu einem hervorragenden Lokal etabliert und lädt mit seinen ausgezeichneten Speisen zum Verweilen ein.

## **Preise & Details:**

Kaufpreis: EUR 384.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!