

**Exklusives, möbliertes Einfamilienhaus mit Garten, Kamin  
& moderner Haustechnik in ruhiger Weinviertler Lage**



**Objektnummer: 6891/314**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Mitterretzbach
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz













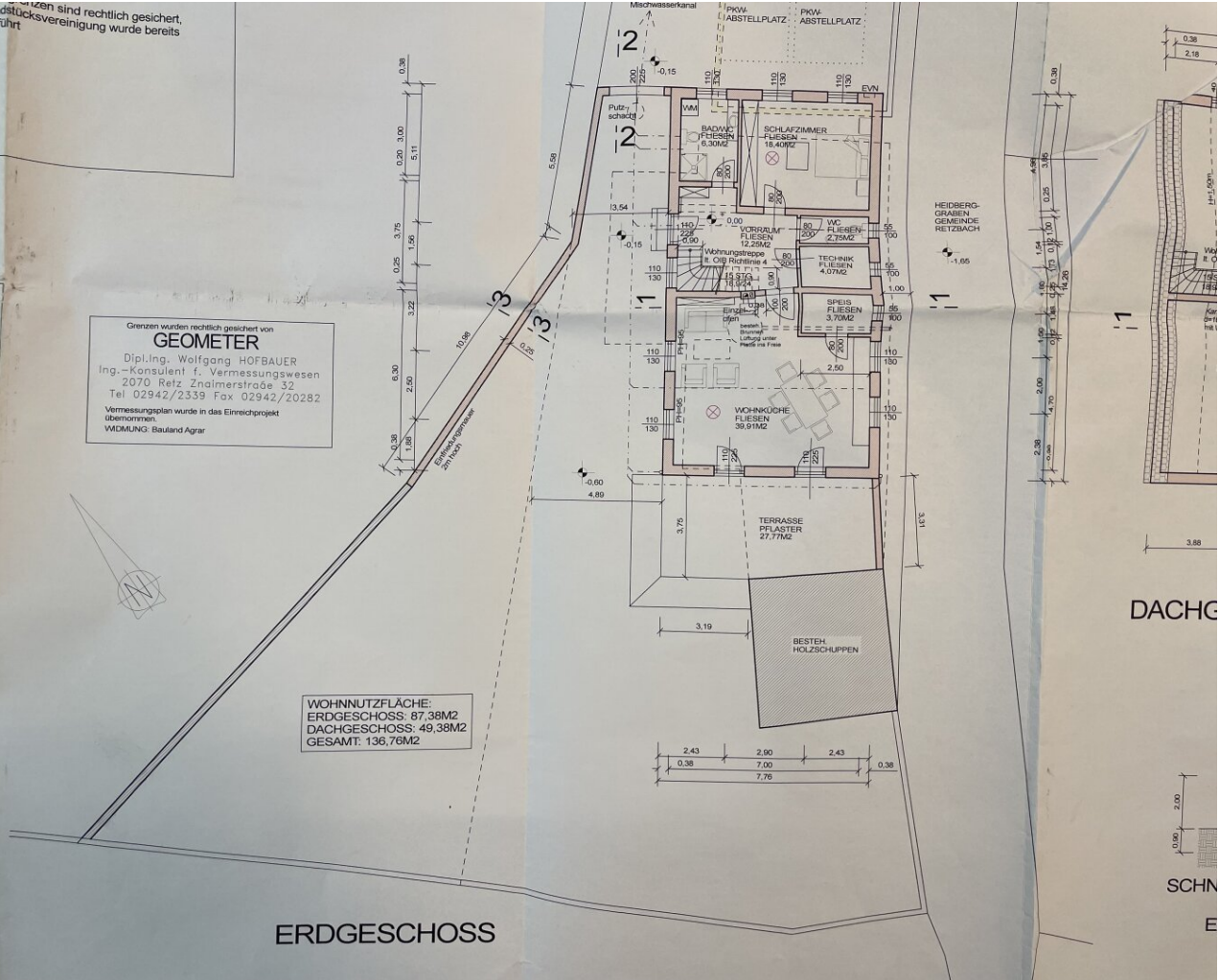


die Grundstücksgrenzen sind rechtlich gesichert, durchgeführt

Grenzen wurden rechtlich gesichert von  
**GEOMETER**  
Dipl.-Ing. Wolfgang HOFBAUER  
Ing.-Konsult. f. Vermessungswesen  
2070 Reitz Znojmerstraße 32  
Tel. 02942/2339 Fax 02942/20282  
Vermessungsplan wurde in das Einreichprojekt übernommen  
WIDMUNGS: Bauland Agrar

WOHNNUTZFLÄCHE:  
ERDGESCHOSS: 87,38M<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSS: 49,38M<sup>2</sup>  
GESAMT: 136,76M<sup>2</sup>

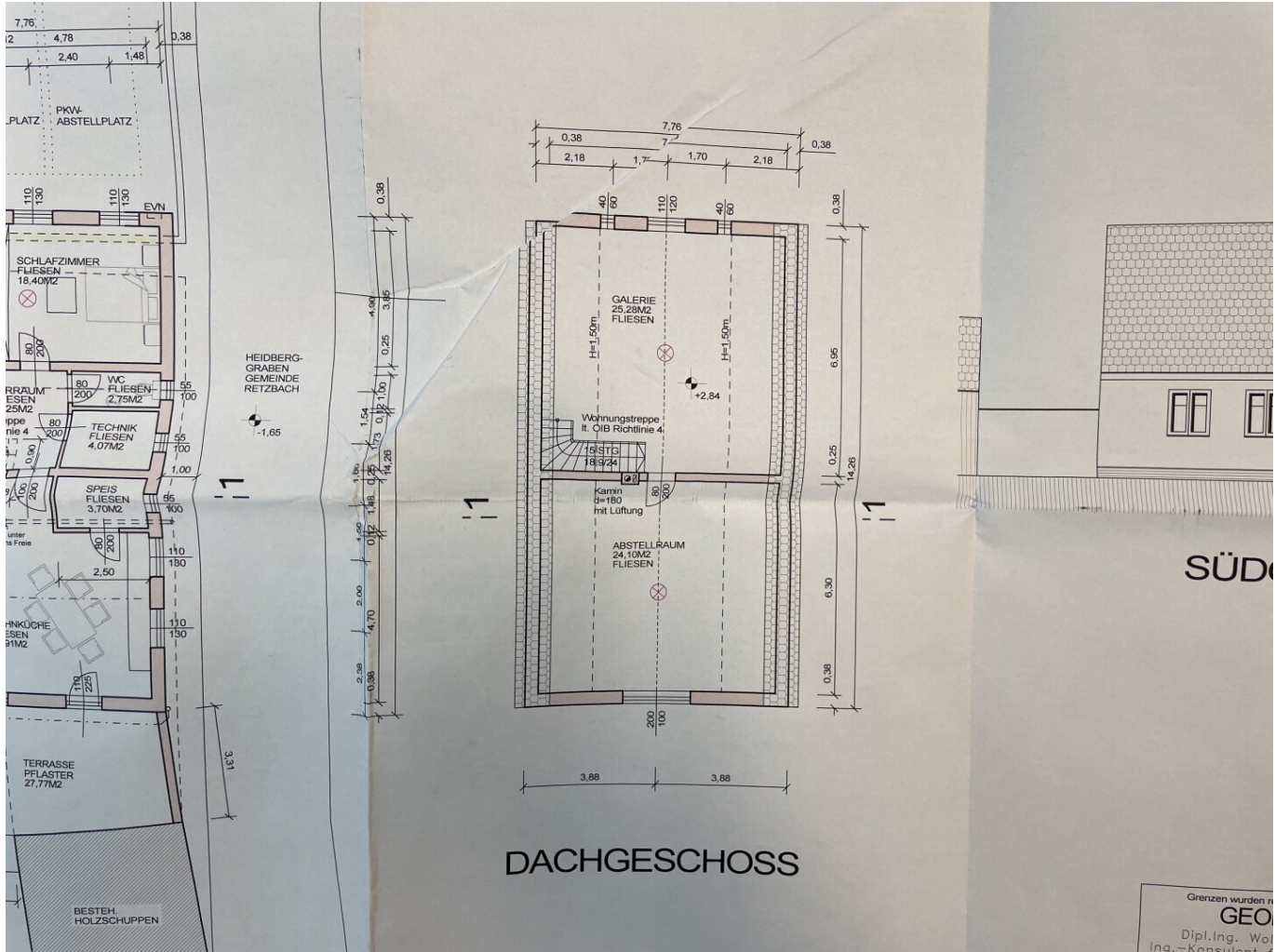
ERDGESCHOSS



DACHG

SCHN

E



DACHGESCHOSS

Grenzen wurden n  
**GEO**  
 Dipl.Ing. Wei  
 Ing.-Konsultent

## Objektbeschreibung

### **Möbliertes Einfamilienhaus (ca. 112 m<sup>2</sup>) mit ca. 250 m<sup>2</sup> Garten, Terrasse, Kamin, Wärmepumpe & PV-Anlage in ruhiger Lage von Mitterretzbach**

In ruhiger und naturnaher Lage von **2070 Mitterretzbach** gelangt dieses gepflegte und modern ausgestattete Einfamilienhaus zur Vermietung. Das im Jahr 2016 errichtete Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Haustechnik sowie einen sonnigen Garten mit mehreren Sitzbereichen.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein komfortables Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen.

### **Eckdaten**

**Adresse:** 2070 Mitterretzbach

**Wohnfläche EG:** ca. 87,38 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche OG:** ca. 25 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** ca. 112,4 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Gartenfläche:** ca. 250 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 765 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2016

**Keller:** nicht vorhanden

**Möblierung:** vollständig möbliert (wird möbliert vermietet)

**Heizung:** Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe

**Energie:** PV-Anlage am Dach

**Hochwertige** Küchengeräte sowie moderne, qualitativ hochwertige Sanitärausstattung in beiden Badezimmern

## **Raumaufteilung**

### Erdgeschoss

- Vorraum
- Wohnküche mit Wohnbereich und Kamin
- Küchenzeile mit Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank/Tiefkühltruhe
- Speis mit Tiefkühltruhe
- Ausgang zur Terrasse und in den Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner
- Separates WC
- Technikraum
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss

### Obergeschoss

- Galerie mit schönem Blick in den Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken

## **Ausstattung & Highlights**

- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach für geringe Stromkosten
- Kamin im Wohnbereich für gemütliche Atmosphäre
- Voll ausgestattete Wohnküche

- Möblierte Vermietung inklusive sämtlichem Inventar
- Zwei Badezimmer und separates WC
- Waschmaschine und Trockner vorhanden
- Gepflegter Garten mit ca. 250 m<sup>2</sup>, Terrasse und zweitem Sitzplatz
- Zwei Geräteschuppen für Gartengeräte und Kaminholz
- Brunnen am Grundstück

Dieses Haus überzeugt durch seine Kombination aus moderner Technik, Wohnkomfort und naturnahem Lebensgefühl.

## **Lage & Anbindung**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage von Mitterretzbach im Bezirk Hollabrunn. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen und bietet hohe Lebensqualität für alle, die Erholung und Ruhe schätzen.

Die Nähe zu Retz und Hollabrunn ermöglicht dennoch eine gute Anbindung an regionale Zentren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Über die regionalen Verkehrsverbindungen besteht Anschluss Richtung Wien sowie ins Weinviertel.

## **Infrastruktur**

### Nahversorgung

Supermärkte, Bäckereien, regionale Nahversorger und Dienstleister befinden sich in Retz und Hollabrunn und sind mit dem Auto rasch erreichbar.

### Bildung

Kindergarten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und in den Bezirksstädten.

Mitterretzbach ist gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden:

- Regionale Busverbindungen in Richtung Retz und Hollabrunn

- Bahnhof in Retz mit Anschluss an das Bahnnetz Richtung Wien
- Rasche Erreichbarkeit der Bundesstraßen
- Gute Pendleranbindung in den Großraum Wien

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.

### Gastronomie

Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und ihr vielfältiges kulinarisches Angebot. In Retz, Hollabrunn und den umliegenden Ortschaften finden sich:

- Traditionelle Weinviertler Gasthäuser
- Zahlreiche Heurigenbetriebe
- Cafés und Restaurants
- Regionale Buschenschanken

Zusätzlich bieten Rad- und Wanderwege, Kellergassen, Weinberge sowie kulturelle Veranstaltungen vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

### Preise & Details

- **Miete:** EUR 1.150,- monatlich inkl. Strom- und Heizkosten (Photovoltaikanlage mit Speicher & Luftwärmepumpe) sowie Gebäudeversicherung
- **exkl. Betriebskosten:** ca. EUR 100,- monatlich (Wasser, Kanal, Müll, Grundgebühr)
- **Kautions:** EUR 8.000,-
- **Mietvertragsdauer:** Befristet auf 3 Jahre
- **Provision:** Provisionsfrei für den Mieter

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.