

## **Stilvolles Anwesen im Herzen von Retz**



**Objektnummer: 6891/322**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ullrich

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

T +43 664 242 20 62  
H 0664 2422062

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









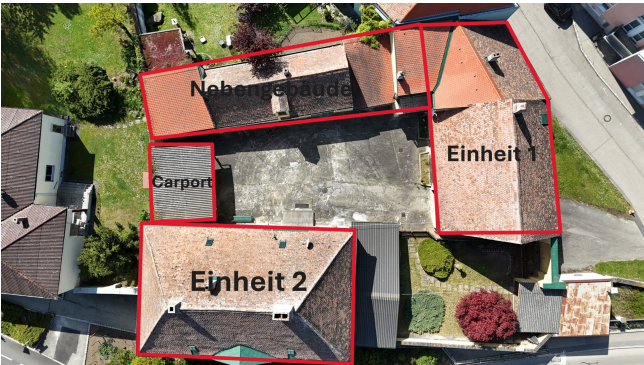


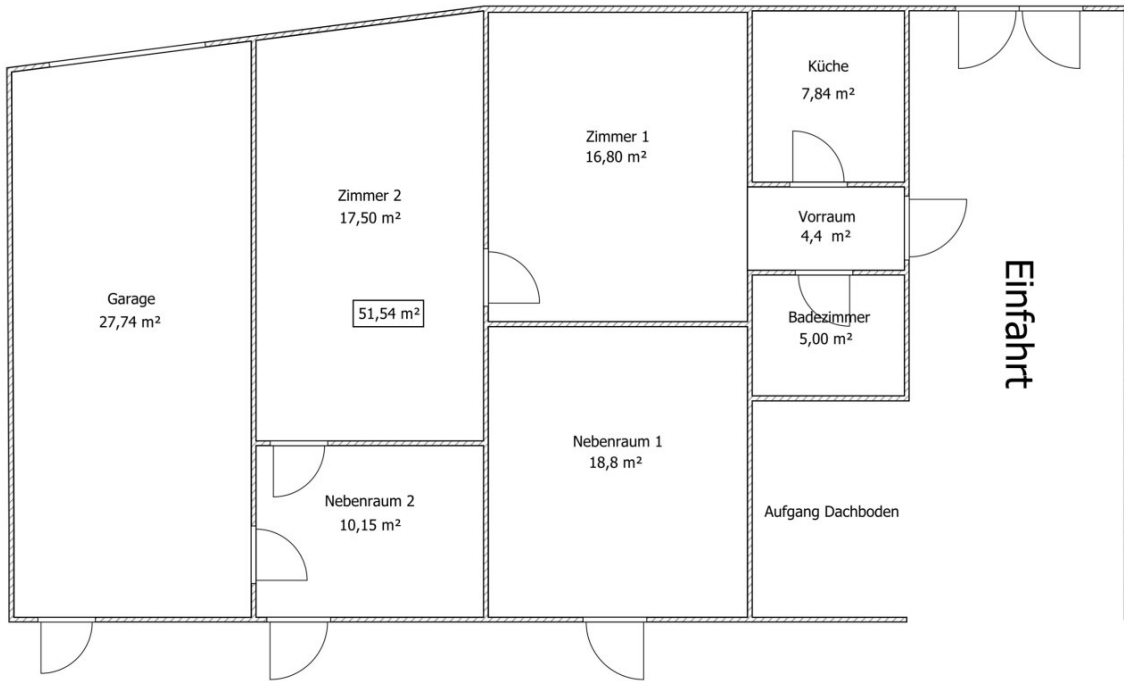


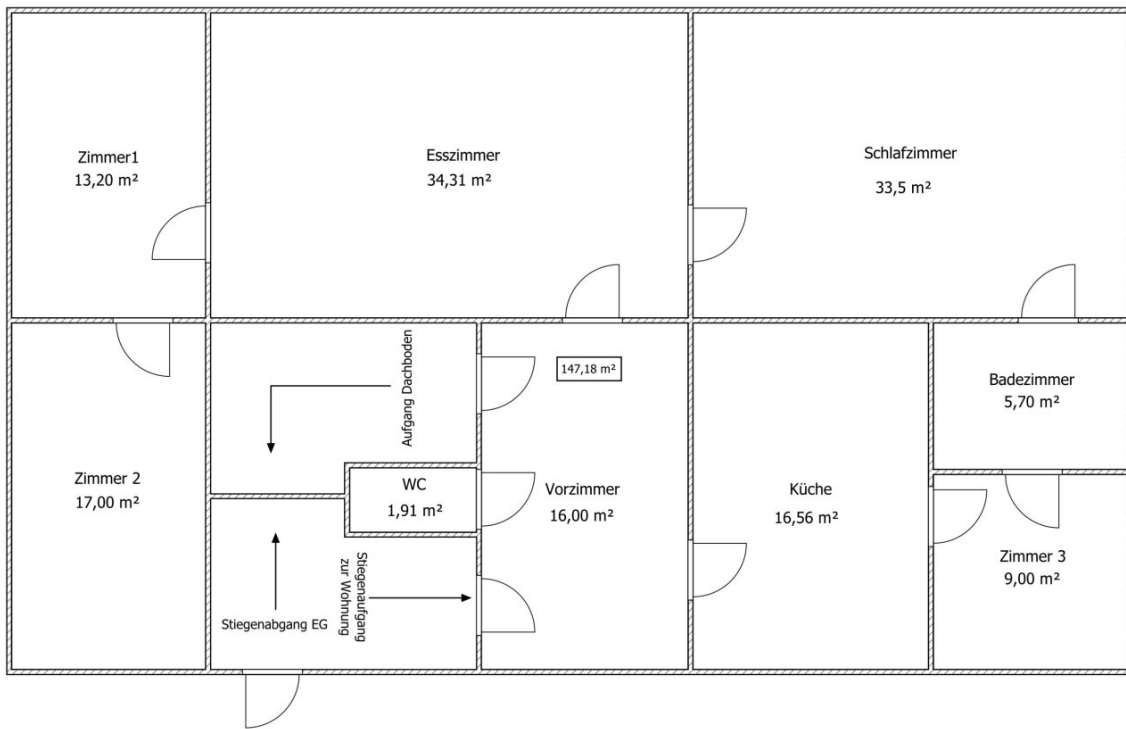


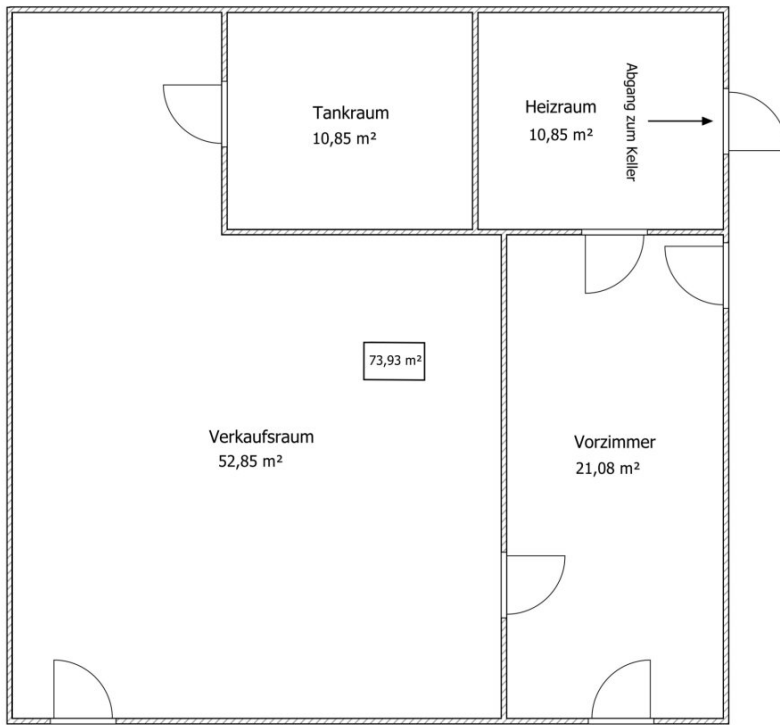


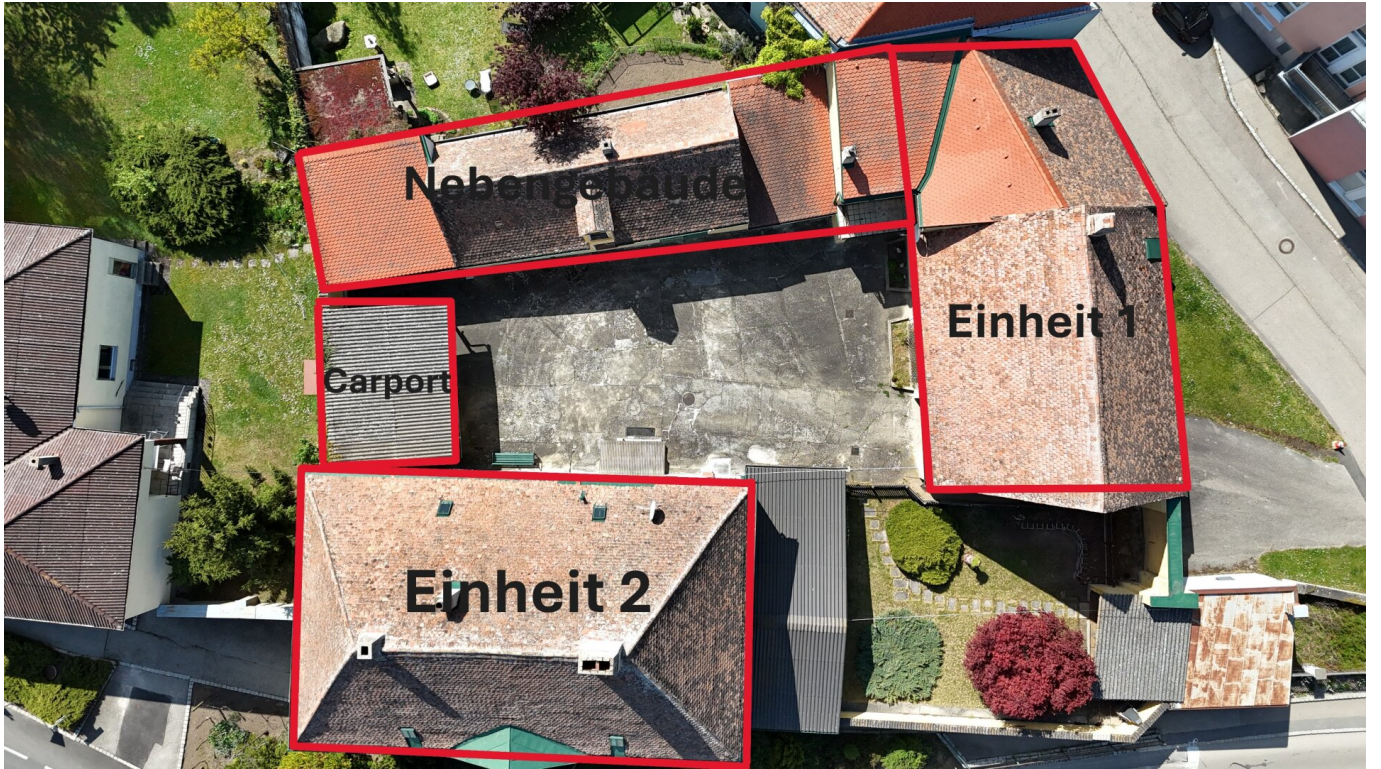












## Objektbeschreibung

### **Liegenschaft, 2 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: 1.237m<sup>2</sup>, Gesamte Wohnfläche: ca. 200m<sup>2</sup>, mehrere Nebengebäude - Zentrum Retz**

In zentraler Lage von Retz gelangt diese historische Liegenschaft mit zwei getrennten Wohneinheiten, großzügigen Nutzflächen und uneinsehbarem Innenhof zum Verkauf. Das Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Wohnen mit Vermietung, Mehrgenerationennutzung oder die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Lagern.

Besonders hervorzuheben sind die zwei eigenständigen Wohneinheiten, die breite Einfahrt, der große Innenhof mit Carport, mehrere Nebengebäude sowie der Garten. Die zentrale Lage in Retz rundet dieses interessante Angebot zusätzlich ab.

### **Eckdaten**

- Grundstücksfläche: ca. 1.237 m<sup>2</sup>
- Ursprüngliches Baujahr: ca. 1800
- 2 getrennte Wohneinheiten
- Wohneinheit 1: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 2: ca. 145 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Carport vorhanden
- Keller vorhanden

## Highlights

- Historische Liegenschaft in zentraler Lage von Retz
- Zwei getrennte Wohneinheiten mit vielfältigem Nutzungspotenzial
- Großer uneinsehbarer Innenhof mit Carport
- Mehrere Nebengebäude mit gesamt ca. 100 m<sup>2</sup>
- Ehemaliger Verkaufsraum und zusätzliche Nebenräume
- Aufgang zu großem Dachboden
- Weinkeller und weitere Kellerflächen vorhanden

## Raumaufteilung Wohneinheit 1

ca. 50 m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Küche
- Bad
- 2 Zimmer
- Kamin

- Garage mit ca. 28 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung Wohneinheit 2**

ca. 145 m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Küche
- 2 große, geräumige Zimmer mit ca. 34 m<sup>2</sup> und hohen Decken
- 3 kleinere Zimmer
- Bad
- separates WC
- Ausgang zum großen Dachboden

## **Zusätzliche Flächen & Nutzräume**

Unter der zweiten Wohneinheit befinden sich:

- ehemaliger Verkaufsraum (ca. 53m<sup>2</sup>)
- Heizraum
- Vorraum (ca. 21m<sup>2</sup>)

- Öltankraum
- Abgang zum Keller mit 1 Raum
- Zugang zum Weinkeller

Daneben vorhanden:

- weitere Nebenräume mit eigenem Eingang

Vom uneinsehbaren Innenhof erreichbar:

- mehrere Nebengebäude mit gesamt ca. 100 m<sup>2</sup>
- Abgang zu Keller
- Garten mit ca. 130 m<sup>2</sup>

## **Lage & Anbindung:**

Das Haus befindet sich in Retz im nördlichen Weinviertel, einer Region, die für ihre Weinkultur und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Wohnlage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Der Bahnhof Retz bietet direkte Zugverbindungen in Richtung Wien und zu regionalen Zentren. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sind in kurzer Distanz erreichbar, weitere Infrastruktur findet sich im Stadtzentrum von Retz. Die Umgebung eignet sich bestens für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die umliegenden Weingärten.

## **Infrastruktur:**

- **Nahversorgung:** Billa und Hofer in der Nähe, weitere Geschäfte, Banken und Dienstleistungen im Stadtzentrum Retz

- **Bildung:** Kindergarten, Volksschule sowie weiterführende Schulen in Retz vorhanden
- **Verkehrsanbindung:** Bahnhof Retz mit Zugverbindungen nach Wien und in das regionale Umland; gute Anbindung mit dem Auto Richtung Hollabrunn und Wien
- **Gastronomie:** Vielfältige Gastronomie, traditionelle Gasthäuser, Heurige und Vinotheken im Stadtgebiet und in den umliegenden Weindörfern

### **Preise & Details:**

Kaufpreis: EUR 425.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

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