Wohnjuwel in Retz: 3 Häuser mit uneinsehbarem Innenhof!



Terrasse

Objektnummer: 1159

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Retz
Baujahr:	1620
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	520,53 m²
Zimmer:	15
Bäder:	8
WC:	13
Terrassen:	3
Garten:	871,00 m²
Keller:	82,00 m²
Heizwärmebedarf:	237,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.360.000,00 €
Betriebskosten:	367,57 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien























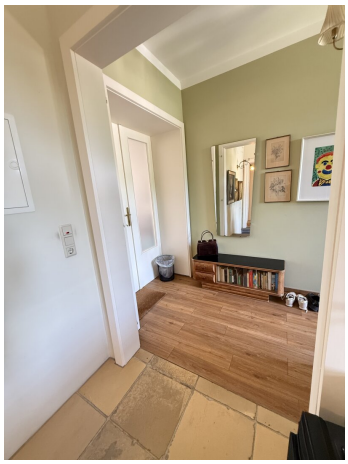


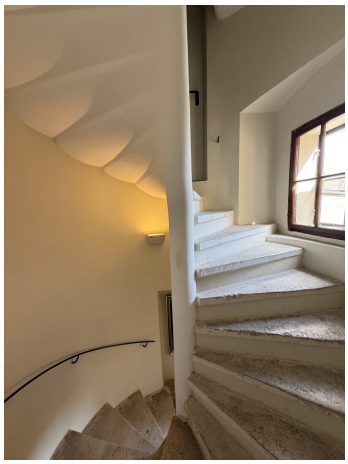












































































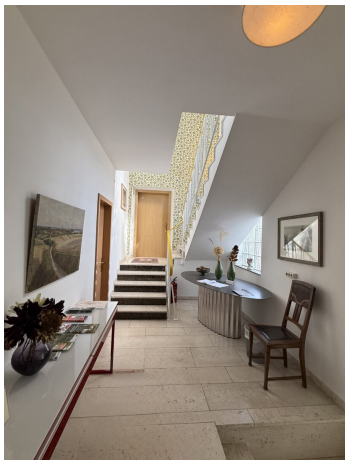



YAMAHA























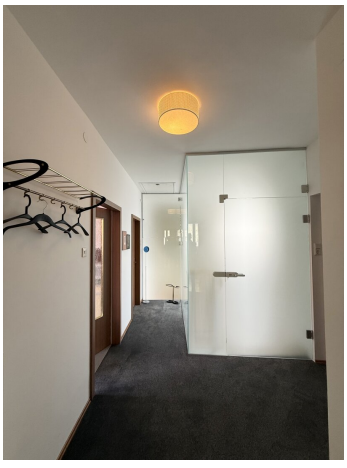

PAPIER
ART
FASHION

















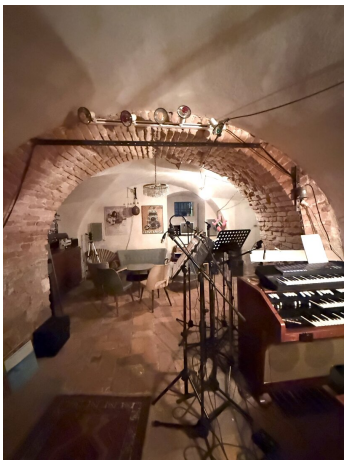

sto







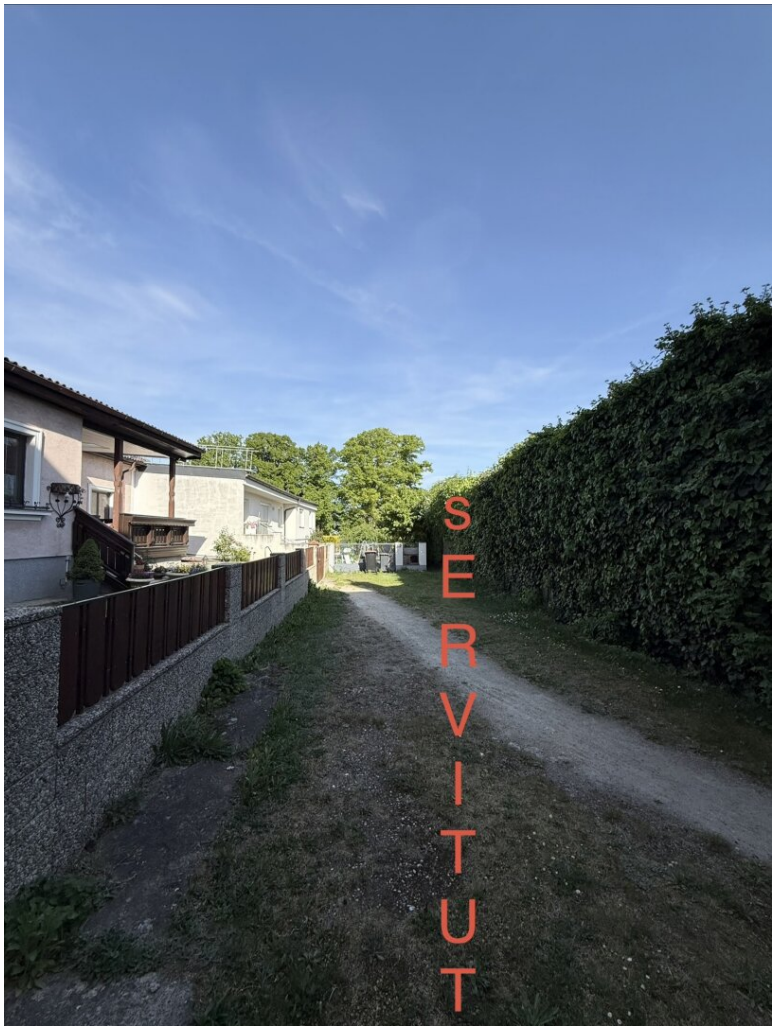









SERVITUT


SERVITUT



Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist unser geistiges Eigentum und damit gesetzlich geschützt, jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet hierdies zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBL. NR.:III/1936,206/1949,106/1953)

haus **klinger** **einreichung** _ grundriss **erdgeschoss**

plnr.: 120-KLING-EINR-EG

maßstab: 1:100

datum: 02.04.2013

MOOS.architektur - architekten oberstaller & sammer - hauptplatz 26 / 2070 retz - mobil 0650 / 9004309 - office@moos-architektur.at



Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist unser geistiges Eigentum und damit gesetzlich geschützt, jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR.III/1936,206/194,9,106/1953)

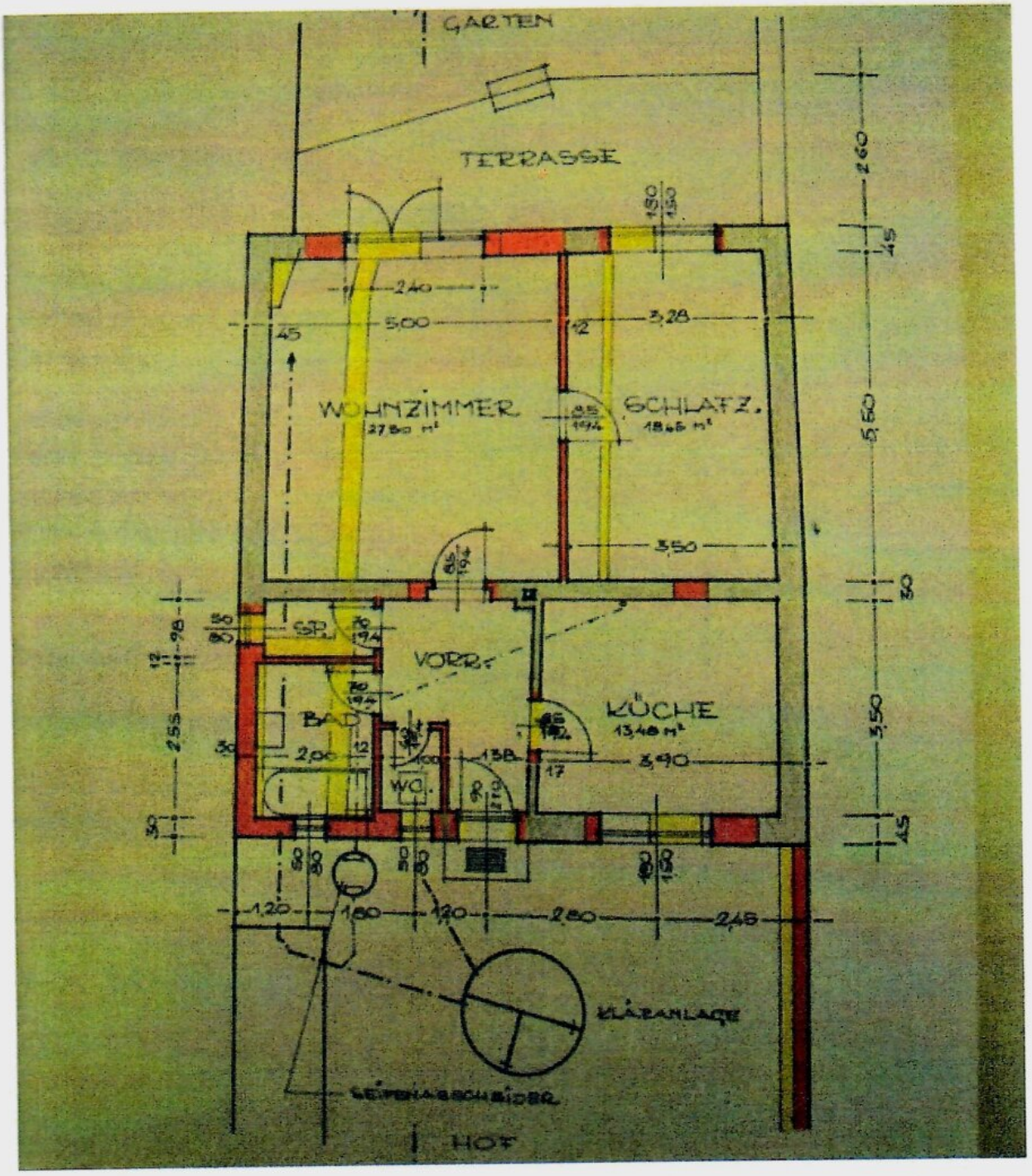
datum: 02.04.2013

maßstab: 1:100

pl.nr.: 120-KLING-EINR-OG

haus **klinger** **einreichung** _ grundriss **obergeschoss**

MOOS.architektur - architekten oberstaller & sammer - hauptplatz 26 / 2070 retz - mobil 0650 / 9004309 - office@moos-architektur.at


GARTEN
TERRASSE
WOHNZIMMER
27,80 m²
SCHLAFZ.
18,65 m²
KÜCHE
13,40 m²
VORR.
BAD
WC
SP.
KLÄRANLAGE
LEITUNGSSCHACHT
HOF

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom exklusiven Wohnen und zusätzlicher lukrativen Vermietung in einer der begehrtesten Lagen des Weinviertels, im Zentrum der wunderschönen Stadt Retz.

Nahe dem Stadtzentrum und doch inmitten einer gesunden Umwelt gelegen, erwartet Sie dieses einzigartige Immobilien-Ensemble. Das Anwesen besteht aus drei Wohnhäusern, die sich um einen wunderschönen, abgeschlossenen und absolut uneinsehbaren Innenhof gruppieren – eine private Oase der Ruhe.

Die von den Verkäufern für den Zweck der Gästezimmer-Vermietung gegründete GmbH kann auf Wunsch übernommen werden, was attraktive geschäftliche Vorteile bieten könnte.

Die Liegenschaft umfasst drei separate Wohnhäuser, die sich ideal zur Eigennutzung und parallelen Vermietung eignen. Das Herzstück der Anlage ist der wunderschöne Innenhof, der maximale Privatsphäre und Lebensqualität garantiert.

Unmittelbar an den historischen Hauptplatz anschließend, gelangt ab sofort dieses erfolgreich privatgeführte, ganz besondere Gästehaus zum Verkauf.

Das Haus wurde im Jahr 2008 erworben und liebevoll mit Rücksicht auf die alte Bausubstanz hochwertig renoviert. Es besteht aus 2 Bauteilen, der größere geht auf das Jahr 1620 zurück und der jüngere stammt aus den 70er Jahren. Die Häuser wurden homogen zusammengeführt und sind durch einen wunderschönen, ruhigen Innenhof mit einer ausgestalteten Gartenfläche verbunden.

Neu errichtet wurde eine große Terrasse mit einer Überdachung.

Im Garten steht zusätzlich ein Apartment mit zwei Terrassen und einem Ausgang in einen Garten zur Verfügung.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.424 m² und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 521 m² und einer Gartenfläche von ca. 871 m².

Auch sind zwei historische gemauerte Keller, sowie ein Sandkeller unter der Terrasse vorhanden. Im Gebäudeteil der 70erJahre steht eine Kellerröhre mit Ziegelgewölbe und einer Fläche von ca. 82 m² zur Verfügung. Im alten Bauteil ist die Fläche nicht bekannt. Es existiert hier ein Zugang zu zwei historischen Sandkeller-Etagen.

Bestehend aus:

- 5 Doppelzimmern mit modernen Bädern und Toiletten.

- ein Apartment

- ein Apartment im Garten gelegen mit 2 Terrassen und Ausgang in einen Garten.

- ein Apartment, welches derzeit von dem Betreiberpaar genutzt wird.

Im Haupthaus gleich nach dem Eingang gibt es einen

- großzügigen Barbereich

- einen Wohnsalon für Gäste

- einen Frühstücksraum/Speisezimmer und eine

- anschließende Küche

Weiters ist vorhanden:

- ein großer wunderschöner Hof.

- eine weitere Gartenfläche mit einem alten Baumbestand.

- drei historische Keller unter anderem mit einem ausgestaltetem Musikraum, weiteren Räumen und Toiletten.

- ausreichend Abstellräume und Nebenräume.

- Dachboden in allen drei Häusern.

Somit stehen 16 Betten zur Verfügung.

Die Apartments sind selbstverständlich auch mit Küchen ausgestattet.

Die Möblierung kann in Rücksprache mit den Verkäufern - bis auf private Dinge wie Möbel und Kunst - übernommen werden.

Ausstattung:

- Fernwärme durch die in der Stadt zur Verfügung stehende Biogasanlage.
- Internet durch Glasfaseranbindung.
- Alternative Heizformen im Haus wie Schwedenofen, Kachelofen und diverse Holzöfen.
- In der Küche wird der Holzofen auch immer wieder zum Kochen verwendet.
- Enthärtungsanlage im Keller.

Das Haupthaus betritt man über einen großen Raum, welcher mit einer schönen großzügigen Bar ausgestattet ist. Weiters stehen ein Wohnsalon und ein großer Frühstücksraum mit anschließender Küche für die Zubereitung des Frühstücks zur Verfügung.

An den Freitagabenden öffnen die Betreiber ihre Tore und bewirten im Barbereich Gäste, was mit großer Freude von den Menschen der Region angenommen wird. Es wurde somit ein Platz zum interessanten Austausch und Kennenlernen geschaffen.

Das Gästehaus wird derzeit aktiv und erfolgreich betrieben und überzeugt durch ein gewachsenes Stammklientel sowie solide Buchungszahlen. Besonders attraktiv für zukünftige Betreiber ist die Tatsache, dass sich die Liegenschaft in einem sehr gepflegten und hochwertig renovierten Zustand befindet. Der Betrieb kann ohne größere Investitionen unmittelbar weitergeführt werden.

Gastlichkeit und Individualität ist das Credo der Eigentümer und so hat man dieses wunderschöne Stadthaus in der historischen Stadt Retz zum Leben erweckt.

Tradition und Moderne treffen hier ganz harmonisch und selbstverständlich aufeinander.

Das Gebäude verfügt zudem über zahlreiche praktische Nebenräume wie Lagerflächen, Technik- und Kellerräume und wird mittels Fernwärme durch die in der Stadt vorhandene Biogasanlage beheizt.

Am rechten Rand der Liegenschaft besteht ein Servitut zur Durchfahrt durch ein Tor, welches aber schon seit Jahren von den übermittelbaren Nachbarn nicht genutzt wird. Diese Vereinbarung ist weder störend noch nachteilig für die Eigentümer.

Infrastruktur:

- Die Stadt Retz verfügt über einen wunderschönen Hauptplatz und über eine gut funktioniere Infrastruktur und lädt jeden Sommer zu einem Kulturfestival sowie zum berühmten Retzer Weinlesefest ein.

- Weiters findet am Hauptplatz jeden Samstag der beliebte Wochenmarkt statt, wo regionale Produkte verkauft werden.

- In der Stadt sind sämtliche Geschäfte (Spar, Hofer, Billa, Penny, Bipa, Hartlauer, Red Zac, Apotheke) des täglichen Bedarfs sowie ein Kino, ein wunderschönes Freibad und Tennisplätze vorhanden.

- Ärzte und Schulen sind ebenfalls präsent.

- Retz ist von Wien nördlich in einer Entfernung von 80 km gelegen.

- Auch öffentlich mit der Schnellbahn erreicht man in einer Stunde den Bahnhof Floridsdorf in Wien.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden, basieren und ohne Gewähr sind.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre

Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap