Mehr Platz, mehr Möglichkeiten – Wohnhaus auf ca. 3.053 m² in Niederfladnitz



Objektnummer: 6891/347

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Retz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	209.000,00 €

Provisionsangabe:

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














Office























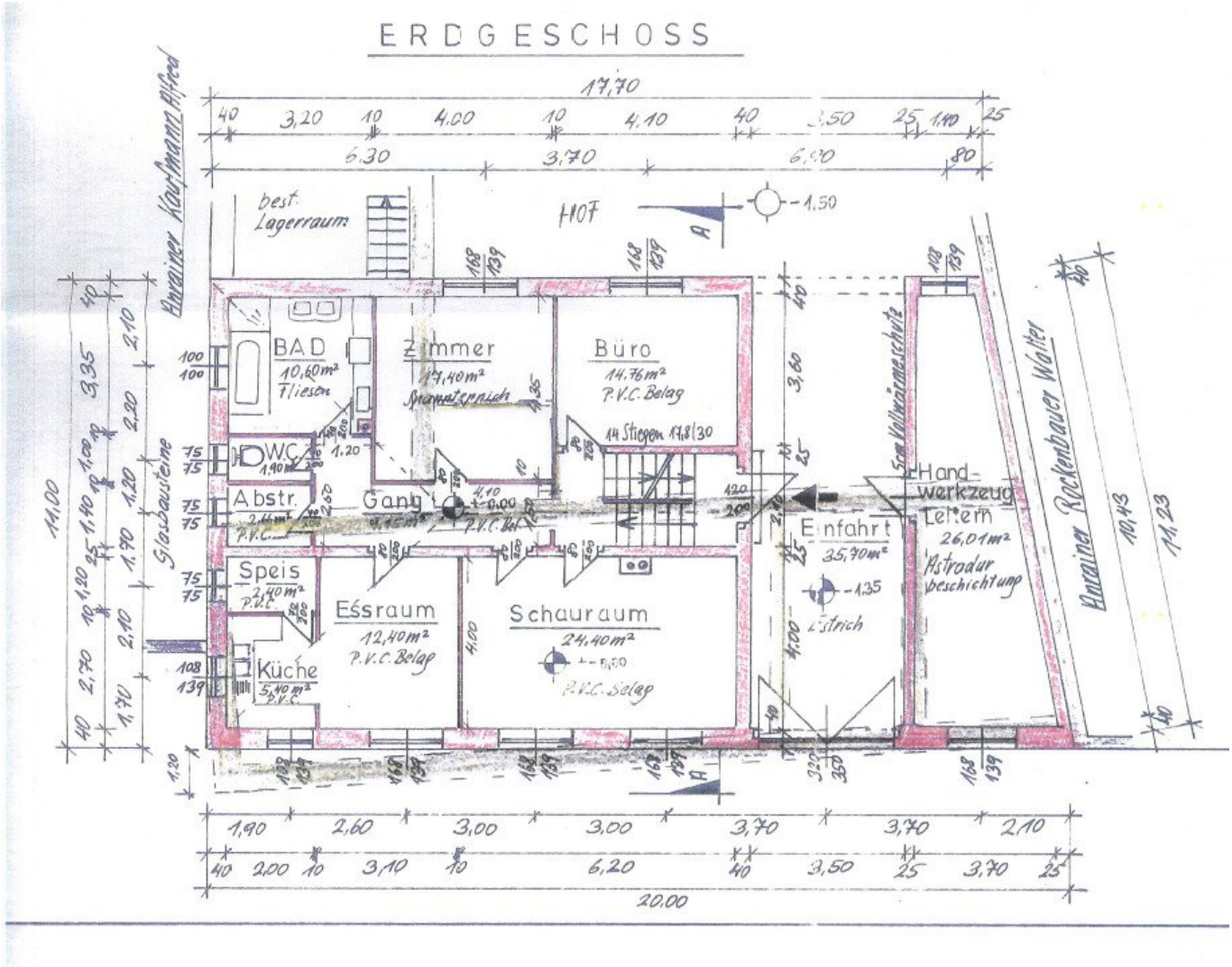




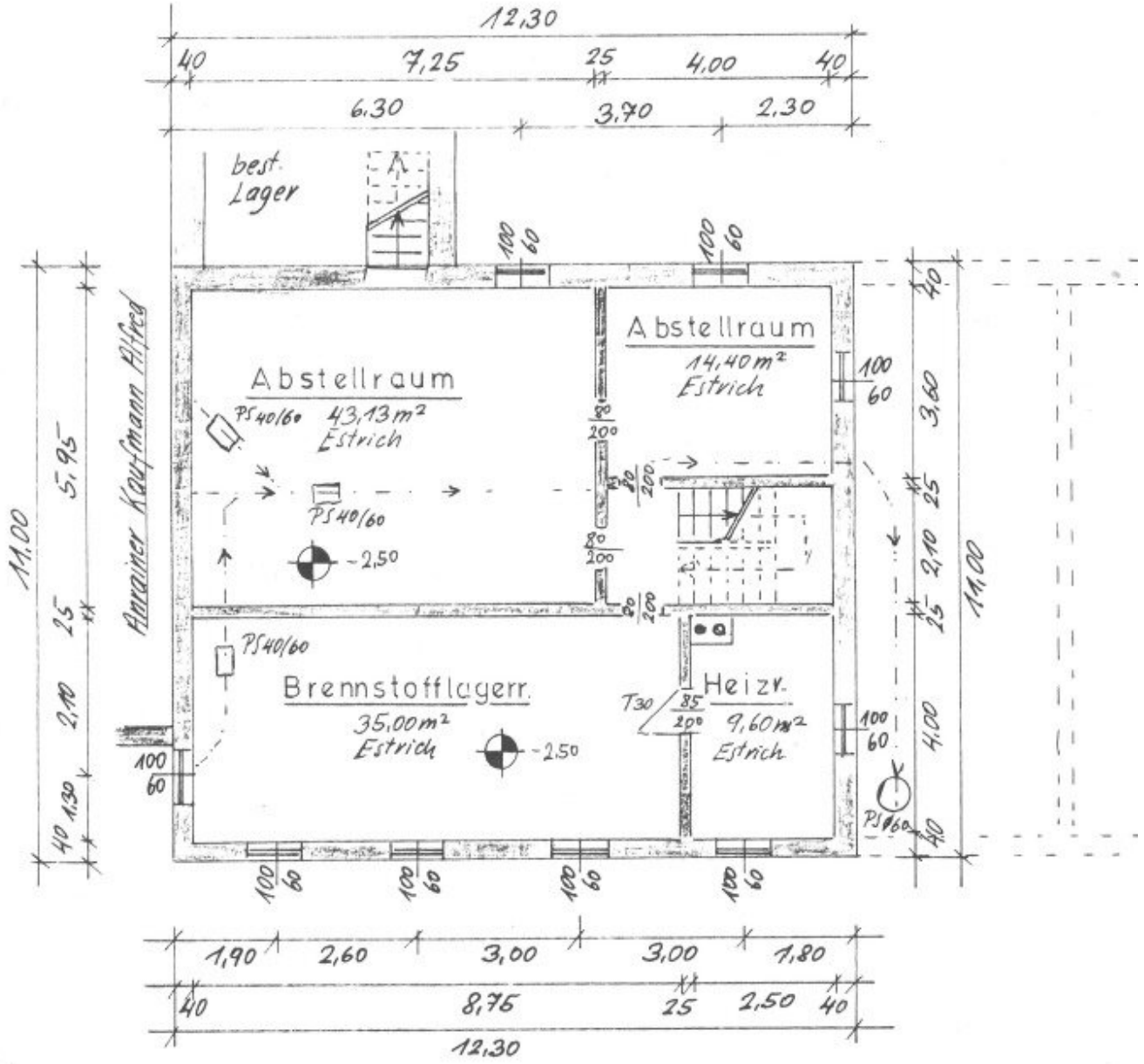



STREBEL




ERDGESCHOSS
Ebreichsdorf Kaufmann Alfred
17,70
6.30
3,70
best. Lagerraum
HOF
-1,50
BAD
10,60m²
Fliesen
Zimmer
17,40m²
Stampfbeton
Büro
14,76m²
P.V.C. Belag
14 Stiegen 17,8/30
WC
1,90m²
Abstr.
Gang
+0,00
P.V.C. Belag
Speis
2,40m²
P.V.C.
Eßraum
12,40m²
P.V.C. Belag
Schauraum
24,40m²
+0,50
P.V.C. Belag
Küche
5,40m²
P.V.C.
Einfahrt
35,70m²
-1,35
Estrich
Handwerkzeug
Leitern
26,01m²
Astradur beschichtung
5cm Volltrittschutz
Glasbausteine
Ebreichsdorf Rockenbauer Walter
10,43
11,23
14,00
20,00

KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

In **Niederfladnitz** steht dieses Wohnhaus mit ca. **100 m² Wohnfläche** auf einem großzügigen Grundstück mit ca. **3.053 m²** zum Verkauf. Das 1990 errichtete Haus verbindet eine praktische Raumaufteilung mit viel zusätzlicher Fläche im Keller, am Dachboden und in den beiden Nebengebäuden.

Die Wohnebene umfasst einen Vorraum, eine Küche mit Essbereich und Speis, drei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben dem Heizraum zwei weitere Abstellräume. Ein großer Dachboden schafft zusätzliche Platzreserven und bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Auch der Außenbereich bietet viel Raum: Ein geschützter Innenhof geht in den weitläufigen Garten hinter dem Haus über. Zwei Nebengebäude erweitern die Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten. Praktisch ist zudem die zusätzliche Zufahrt von der rückwärtigen Grundstücksseite. Vor dem Haus steht eine Parkmöglichkeit zur Verfügung, ergänzt durch eine überdachte Einfahrt bzw. Garage.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 100 m²
- Grundstücksgröße: ca. 3.053 m²
- Baujahr: 1990
- 3 Zimmer
- Voll unterkellert
- Holzzentralheizung über Heizkörper
- Teilweise Fußbodenheizung
- Großer Dachboden mit Ausbaupotenzial

- Zwei Nebengebäude
- Innenhof
- Großzügiger Garten hinter dem Haus
- Zufahrt auch von der rückwärtigen Grundstücksseite
- Parkplatz vor dem Haus
- Überdachte Einfahrt (Garage)
- Widmung: BA (Bauland Agrargebiet)

Raumaufteilung

Wohnebene

- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- Speis
- Drei Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Keller

- Heizraum

- Zwei weitere Abstellräume

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Lager- und Nutzflächen. Der große Dachboden ergänzt das vorhandene Platzangebot und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für eine künftige Nutzung.

Lage & Anbindung

Niederfladnitz gehört zur **Stadtgemeinde Hardegg im Bezirk Hollabrunn** und liegt in einer ländlich geprägten Region im nördlichen Weinviertel. Die Umgebung ist von Feldern, Wäldern und kleineren Ortschaften geprägt; zugleich liegen mit Retz sowie dem Nationalpark Thayatal wichtige Versorgungs- und Freizeitziele der Region im weiteren Umfeld.

Die ruhige Lage des Hauses und das große Grundstück bieten viel Freiraum rund um die eigene Liegenschaft. Durch die rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit ist das Grundstück zudem von zwei Seiten erreichbar.

Infrastruktur

Nahversorgung

Direkt in Niederfladnitz befindet sich der Nah&Frisch Effler Niederfladnitz. Der Markt wurde 2025 zu einem Hybridmarkt weiterentwickelt, wodurch Einkäufe teilweise auch außerhalb der personell besetzten Zeiten mittels Bankomatkarte möglich sind. Damit steht eine Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs direkt im Ort zur Verfügung; größere Vollsortiment-Angebote befinden sich unter anderem in Retz und Weitersfeld.

Ebenfalls in Niederfladnitz befindet sich eine allgemeinmedizinische Praxis mit Hausapotheke. Die Zweitordination der Gruppenpraxis Dr. Margeta und Dr. Heger ist in Niederfladnitz 127/2 angesiedelt.

Bildung

Kindergarten und Volksschule der Stadtgemeinde sind am **Bildungscampus in Pleissing**

zusammengefasst. Dort befinden sich der NÖ Landeskindergarten Pleissing und die Volksschule Hardegg-Pleissing. Die Volksschule bietet zudem Nachmittagsbetreuung an. Weiterführende Bildungsangebote wie Neue NÖ Mittelschule, Polytechnische Schule und HLT stehen unter anderem in Retz zur Verfügung.

Verkehrsanbindung

Niederfladnitz ist über regionale Busverbindungen angebunden. An der Haltestelle **Niederfladnitz Kriegerdenkmal** verkehren die Linien **875 und 876** mit Verbindungen unter anderem in Richtung Retz, Hardegg, Drosendorf und Horn – abhängig vom jeweiligen Kurs.

Zusätzlich hält der **Reblaus Express** während seiner saisonalen Betriebstage am Bahnhof Niederfladnitz und verbindet den Ort mit Retz sowie Drosendorf. Vom Bahnhof Retz bestehen mit dem REX3 Bahnverbindungen über Hollabrunn in Richtung Wien sowie nach Znojmo.

Gastronomie und Freizeit

Für Gastronomie stehen in der Umgebung mehrere regionale Betriebe zur Verfügung. Dazu zählen etwa das Gasthaus zum Thayatal in Waschbach sowie das Café-Restaurant s'Schmankerl im Nationalparkhaus Thayatal mit österreichischer Küche am Nationalparkhaus.

Ein wesentlicher Freizeit- und Erholungsfaktor der Region ist der **Nationalpark Thayatal** mit Wanderwegen, Waldlandschaften und zahlreichen Möglichkeiten für Ausflüge in die Natur. Auch Radfahren und Spaziergänge bieten sich in der ländlich geprägten Umgebung von Niederfladnitz an.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 209.000,00

Provision. 3% des Kaufpreises

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.